



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. 165

din 26 mai 2023

*privind aprobarea vânzării terenului identificat în cartea funciară nr. 70473
Zalău, nr.cadastral 70473, în suprafață de 150 mp, situat în intravilanul
municipiului Zalău, str. Fabricii, nr. 1 bis în favoarea proprietarului
construcției edificată pe acest teren*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 35383 din 09.05.2023 al Primarului Municipiului Zalău și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Administrație Publică și al Direcției Economice nr. 35386 din 09.05.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău;
- Adresele înregistrate la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 64607 din 05.09.2019 și nr. 82968 din 15.11.2019 a S.C. DOMI PREST COM S.R.L; Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Zalău cu nr. 33839 din 03.05.2023 a S.C. DOMI PREST COM S.R.L;
- Contractul de prestări servicii nr. 28948 din 11.04.2023 încheiat cu SC Albev Global EPI SRL prin administrator d-na Borz Anca Larisa, evaluator autorizat ANEVAR;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 70473 Zalău, cu nr. cad. 70473;
- Prevederile art. 331 alin. 1, alin. 2 lit. g din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- Prevederile art. 363 și art. 364 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c, alin.(6), lit. b), art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Borz Anca-Larisa membru ANEVAR, legitimată cu nr. 10881 – administrator al SC Albev Global EPI SRL, pentru evaluarea imobilului teren identificat în Cartea Funciară nr. 70473 Zalău, cu nr. cadastral 70473, în suprafață de 150 mp, situat în municipiul Zalău, str. Fabricii, nr. 1 bis, județul Sălaj, conform **Anexei nr. 1** la prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobarea vânzării terenului proprietate privată a Municipiului Zalău, identificat în Cartea Funciară nr. 70473 Zalău, cu nr. cadastral 70473, în suprafață de 150 mp, situat în municipiul Zalău, str. Fabricii, nr. 1 bis, județul Sălaj, în favoarea S.C. DOMI PREST COM S.R.L., proprietara construcției P+M edificată pe acest teren, notată sub A1.1 cu nr. cadastral 70473-C1, având suprafața construită la sol de 111 mp, cu sediul în municipiul Zalău, str. Fabricii, nr. 1 bis, CIF RO 5545998, nr. înregistrare Registrul comerțului J31/153/1994, la prețul de **44.500,00 lei (la care se adaugă T.V.A.)**. Facturarea se va face conform prevederilor art. 331 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 227 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare., respectiv măsura de simplificare (taxarea inversă).

Cheltuielile cu raportul de evaluare, în valoare de 900,00 lei, sunt în sarcina cumpărătorului.

Art.3. Încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică se va face numai după achitarea întregii valori a imobilului, dar nu mai târziu de 90 zile de la data aprobării vânzării terenului. 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.4. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare încetează de drept contractul de concesiune nr. 7000 din 22.09.1998 încheiat între Municipiul Zalău și S.C. Domi Prest Com S.R.L., urmând a se radia din cartea funciară înscrierea dreptului de concesiune.

Art.5. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de vânzare a terenului identificat în cartea funciară nr. 70473 Zalău, nr.cadastral 70473, în suprafață de 150 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, str. Fabricii, nr. 1 bis, județul Sălaj, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acest teren S.C. Domi Prest Com S.R.L..

Art.6. Responsabilitatea urmăririi derulării contractului revine Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Zalău.

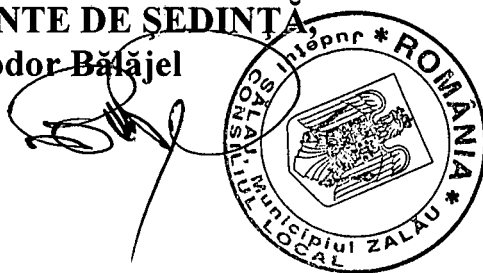
Art.7. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Economică;
- Direcția Patrimoniu;
- S.C. DOMI PREST COM S.R.L.

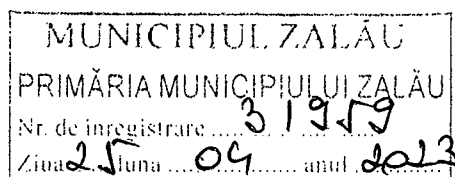
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Teodor Bălăjel



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

Marina Bianca Fazacaș



Nr. Inregistrare: 136 /21.04.2023

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN
situat în localitatea Zalău, str. Fabricii nr.1 bis, județul Salaj
S TEREN= 150 mp teren intravilan



SCOPUL EVALUARII
INFORMARE; VALOARE DE PIAȚĂ

DATA EVALUARII
21.04.2023

PROPRIETAR
MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786

DESTINATAR
MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786

CLIENT
MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786

Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 165 din 26.05.2023





1. PARTEA ÎNTÂI – INTRODUCERE

1.1 SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului		MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786	
Data evaluarii		21.04.2023	
Tipul proprietatii		Teren intravilan, in suprafata de 150 mp	
Adresa proprietatii		Localitatea Zalău, str. Fabricii nr.1 bis, judetul Salaj	
Proprietar(i)		MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786	
Numar Carte Funciara		70473 Zalau	
Numar cadastral		70473 - teren in suprafata de 150 mp	
Utilizarea actuala a imobilului		Comercială - Teren intravilan având categoria de folosință curți construcții. Pe teren este edificată o construcție P+M cu destinație comercială, respectiv pensiune - spații cazare, cu suprafata construită la sol 111 mp care nu face obiectul evaluării.	
Cea mai buna utilizare		Comercială	
Ocupanti:		Proprietar: ☐	Chirias: ☒ Libera ☐
Suprafete (mp)	Teren	St: 150 mp intravilan	
Descrierea zonei si a amplasamentului (Se vor urmări eventuale mențiuni referitoare la posibile contaminări existente în zona. De ex. amplasarea în vecinătatea gropilor de gunoi, a instalațiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau în zone cu poluare recunoscută și declarată în mod oficial;		Terenul se află în intravilanul localității Zalău, str. Fabricii nr.1 bis, judetul Salaj, în zona centrală a localității. Tipul zonei este mixt, rezidențial comercial Accesul la teren se face pe drum public asfaltat, proprietar Statul Roman, din str. Fabricii.	
In cazul in care exista cladiri in curs de executie: - gradul de finalizare a constructiei. - valoarea costurilor de finalizare a constructiei		- nu sunt	
Descriere teren		Deschidere la strada	---
Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;		Tip drum de acces	☒ Public, str. Fabricii ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute



	☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele										
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	<table border="1"> <tr> <th>Tip rețele / instalatii</th> <th>Distanța</th> </tr> <tr> <td>Electrice</td> <td>☒ în zona există rețea de energie electrică</td> </tr> <tr> <td>Alimentare cu apa</td> <td>☒ în zona există rețea de alimentare cu apa</td> </tr> <tr> <td>Alimentare cu gaze</td> <td>☒ în zona există rețea de gaze</td> </tr> <tr> <td>Canalizare</td> <td>☒ în zona există rețea de canalizare</td> </tr> </table>	Tip rețele / instalatii	Distanța	Electrice	☒ în zona există rețea de energie electrică	Alimentare cu apa	☒ în zona există rețea de alimentare cu apa	Alimentare cu gaze	☒ în zona există rețea de gaze	Canalizare	☒ în zona există rețea de canalizare
	Tip rețele / instalatii	Distanța									
	Electrice	☒ în zona există rețea de energie electrică									
	Alimentare cu apa	☒ în zona există rețea de alimentare cu apa									
	Alimentare cu gaze	☒ în zona există rețea de gaze									
Canalizare	☒ în zona există rețea de canalizare										
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.										
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	☐ DA ☒ NU										
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU Costul de demolare al acestora este de RON EUR										
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	- pe teren este edificată o construcție P+M cu suprafata construită la sol 111 mp care este proprietatea S.C. DOMI PREST COM SRL,. CIF: 5545998, terenul fiind concesionat în favoarea S.C. DOMI PREST COM SRL, CIF:5545998 .										
Concluzie privind imobilul evaluat <i>Se va avea în vedere dacă clădirea este inclusă în lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică; dacă clădirea face parte din lista monumentelor istorice sau a clădirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritățile centrale și/ sau locale competente.</i>											

Abordari in evaluare:	Abordarea prin PIAȚĂ			
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	44.500 LEI		9.000 EUR	
- valoare unitara teren	296,81	Ron/mp	60,1	Euro/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9401 lei			

Cu stima,
 evaluator autorizat
 Anca Larisa Borz





1.2 CUPRINS

1	PARTEA ÎNTÂI – INTRODUCERE.....	1
1.1	SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1.2	CUPRINS.....	4
1.3	CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	6
2	PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
2.1	IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI.....	7
2.3	SCOPUL EVALUĂRII.....	7
2.4	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	8
2.5	TIPUL VALORII.....	11
2.6	DATA EVALUĂRII.....	11
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ. MONEDA VALORII DEFINITE.....	11
2.8	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	12
2.9	2.9 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	12
2.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	13
2.12	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICITATE.....	16
2.13	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	16
3	PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR.....	17
3.1	DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAS, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	17
3.2	DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	19
3.3	DESCRIEREA TERENULUI.....	19
3.4	ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT.....	21
3.5	DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE.....	21
4	PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI.....	22
4.1	DATE GENERALE.....	22
4.2	DEFINIREA PIETEI SPECIFICE.....	23
4.3	ANALIZA CERERII.....	23
4.4	ANALIZA OFERTEI.....	24
4.5	ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI.....	24
5	PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	25
5.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER.....	25
5.2	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSTRUITE.....	Error! Bookmark not defined.
6	PARTEA A ȘASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	26
6.1	ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	26
6.2	Metodologie specifică de evaluare.....	28



7	PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	32
7.1	ANALIZA REZULTATELOR.....	32
7.2	CONCLUZIA ASUPRA VALORII	32
8	ANEXE	
8.1	FOTOGRAFII.....	
8.2	DATE DE PIAȚĂ	



1.3 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- o afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- o analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional și neinfluențate de părțile implicate (client/Utilizator);
- o evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de activele sau de părțile implicate;
- o tariful perceput pentru realizarea prezentului raport nu este influențat de rezultatele evaluării sau de declararea unor concluzii impuse de părțile implicate;
- o analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- o evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- o evaluatorul are competența necesară întocmirii raportului de evaluare și are îndeplinit programul de pregătire continuă;
- o proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenta reprezentantului proprietarului;
- o în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.
- o evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională

Prezentul raport de evaluare respectă Standardele de evaluare a bunurilor 2020, poate fi expertizat la cerere de către utilizatori, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului, și verificat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022.





2 PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Societatea: ALBEV GLOBAL EPI SRL

Zalau, str. George Cosbuc, nr. 14B, ap. 53 jud. Sălaj

Anca.larisa.borz@yahoo.com

Evaluator: ANCA LARISA BORZ EPI, EI, EBM

Evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile, întreprinderi

Legitimație: 10881

Tel: 0745.233.676

2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786

Utilizator: MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786

2.3 SCOPUL EVALUĂRII

În conformitate cu Condițiile contractului de prestări servicii încheiat cu clientul, am evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății mai sus menționată, la data de **21.04.2023**. Evaluarea va fi utilizată în vederea **informării asupra valorii de piață**.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

În estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările:

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

**Standarde pentru utilizări specifice**

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2020

Angajamentul este limitat după cum urmează:

- Nu am desfășurat investigații oficiale în legătură cu drepturile de proprietate asupra proprietății, ci ne vom baza pe informațiile furnizate de client.
- Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile Locale de Urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne vom baza pe informațiile furnizate de client.
- Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile Locale de Mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.
- Nu am desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către Client, și vom presupune ca toate acestea sunt corecte și valide, și dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor puse la dispoziție de către utilizator, împreună cu un reprezentant al proprietarului. Presupunem că informațiile furnizate sunt complete, corecte și adevărate, neasumându-ne nicio responsabilitate în privința aceasta.

Destinația terenului conform documentelor prezentate – TEREN INTRAVILAN (pe care există o construcție P+M), Categoria de folosință curți construcții, pretabil pentru dezvoltare comercială în suprafață de 150 mp, situat în localitatea Zalău, str. Fabricii nr. 1 bis, județul Salaj, înscris în CF 70473 Zalău, nr. cad: 70473.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70473 Zalău

Nr. cerere	1438
Ziua	12
Luna	03
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 70380
Nr. topografic: 1774/1/b

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Str. Fabricii, Nr. 1 bis, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70473	150	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de beton

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	70473-C1	Loc. Zalău, Str. Fabricii, Nr. 1 bis, Jud. Salaj	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 111 mp; Construcție P+M

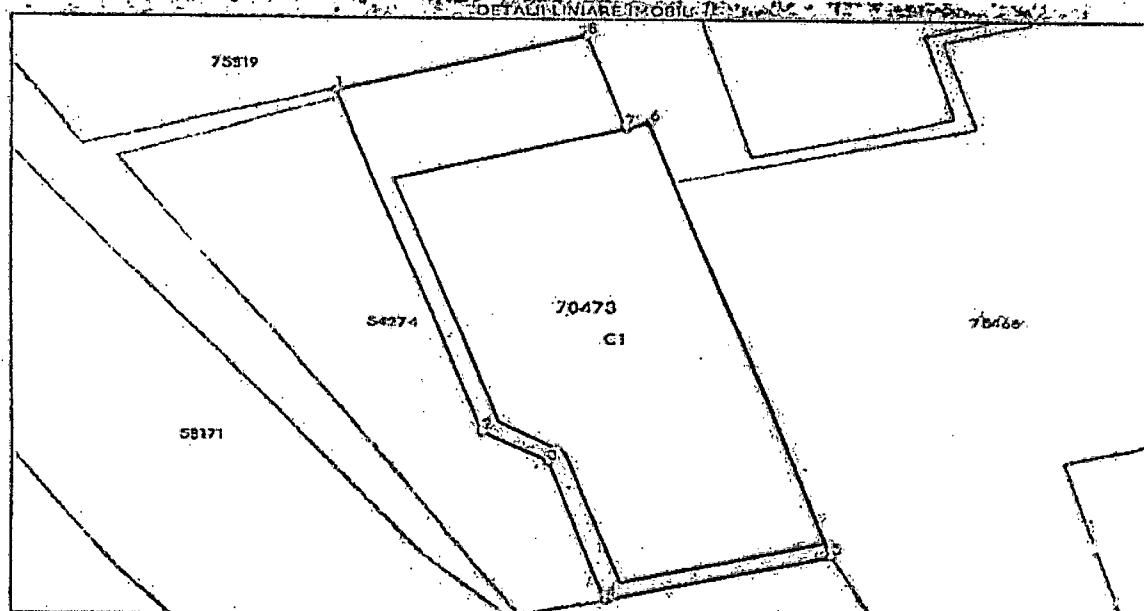


Carte Funciară Nr. 70473 Comuna/Draș/Municipiul: Zalău
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
70473	150	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	150	-	-	1774/1/b	-

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70473-C1	construcții de locuințe	111	Cu acte	S. construită la colț 111 mp; Construcție P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ≈ (m)
1	2	13.569
2	3	2.135
3	4	5.371
4	5	6.344

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Există pentru informații suplimentare la adresa apoya@apoya.ro

Formular versiunea 1.1.

Carte Funciară Nr. 70473 Comuna/Draș/Municipiul: Zalău

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ≈ (m)
5	6	17.128
6	7	0.678
7	8	3.56
8	1	7.174

*** 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.



A fost supus evaluării **dreptul deplin de proprietate** asupra proprietății descrise mai sus – teren în suprafața de 150 mp - aparținând **MUNICIPIULUI ZALAU**, CIF: 4291786, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, în baza actului administrativ Hotărârea nr. 298/25.08.2022 emis de **MUNICIPIUL ZALAU-CONSILIUL LOCAL** și a actului administrativ Adeverința nr. 70058/07.09.2022 emis de **MUNICIPIUL ZALAU**.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25451 / 28/06/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 5191, din 25/07/2003 emis de NP CREȚAN IOAN GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1.1
	1) DOMI PREST COM SRL, CIF: 5545998	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70380/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 5754 din 30/07/2003;	
B4	Se inscrie dreptul de concesiune asupra terenului în favoarea DOMI PREST COM SRL	A1
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70380/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 5754 din 30/07/2003;	
56858 / 09/12/2022		
Act Administrativ nr. HOTARAREA nr. 298, din 25/08/2022 emis de MUNICIPIUL ZALAU - CONSILIUL LOCAL;		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr. 70058, din 07/09/2022 emis de MUNICIPIUL ZALAU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI

Sarcini înscrise în Cartea Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară, din care s-au extras datele prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat, proprietatea imobiliară fiind grevată de următoarele sarcini:

C. Partea III. SARCINI

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

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.

Evaluarea se bazează pe ipoteza că nu există sarcini sau litigii de orice natură legate de proprietatea care face obiectul prezentei evaluări și ca dreptul de proprietate poate fi transferat în mod liber și negrevat.

Presupunem de asemenea ca proprietatea este detinută în proprietate absolută, este liberă de restricții de folosire sau ocupare și de orice alte restricții care îi pot afecta valoarea.

Terenul a fost identificat în urma inspecției cu un reprezentant / angajat al Municipiului Zalău și a fost identificat și conform portalului electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral vechi. Prin prisma identificării/identității scriptic-faptic a se vedea și capitolul „Descrierea imobilului”.



2.5 TIPUL VALORII

Ținând cont de scopul evaluării, s-a apelat la estimarea unei valori de piață așa cum este ea definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022: SEV 104- Tipuri ale valorii:

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

Conceptul de „valoare de piață” presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Pe piața specifică a subiectului există suficiente informații pentru a defini o „valoare de piață”, în înțelesul mai sus definit.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

2.6 DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare perioadei **aprilie 2023**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de **21.04.2023**, iar data raportului este **21.04.2023**.

2.7 MODALITATI DE PLATA. MONEDA VALORII DEFINITE

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții, oferte și închirieri, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită **integral** la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO. Având în vedere că anumite metode conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este de **4,9401 lei** pentru un EURO. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).



2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR – Anca Larisa Borz în prezența reprezentantului proprietarului d-na Anca Cocergin, la data de **12.04.2023**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirii, terenului sau amplasamentelor învecinate.

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ Utilizator

- documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.

Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției

- identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.

Analiza pieței specifice

- analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.)
- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că proprietarul și solicitantul raportului, cu bună credință și transparent, au pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, dar deținute de bancă, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informațiile utilizate au fost:

- o Situația juridică a proprietății imobiliare;
- o Schițele și suprafețele proprietății;
- o Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- o Informații privind piața imobiliară locală (prețul de tranzacție, chirie etc.)
- o Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Documente avute la dispoziție

- o Documente juridice:
- ✓ Extras CF nr. 70473 Zalău eliberat de BCPI Zalău la data de 12.01.2023 cu nr. 1428;
- ✓ Act administrativ Hotărârea nr.298/25.08.2022 emis de MUNICIPIUL ZALAU-CONSILIUL LOCAL;
- ✓ Act administrativ Adeverința nr.70058/07.09.2022 emis de MUNICIPIUL ZALAU;
- ✓ Hotărârea nr. 29/13.02.2012 emisă de Municipiul Zalău – Consiliul Local;
- ✓ Hotărârea nr. 75/25.03.2021 emisă de Municipiul Zalău – Consiliul Local;
- ✓ Contract de concesiune nr. 7000/22.09.1998 și actul adițional nr. 1 la acesta;
- o Planuri și schițe construcții
- ✓ Plan de amplasament și delimitare imobil



- o Alte documente

Documente/Informații preluate din terțe surse:

- o proprietarul pentru situația juridică, documente, planuri, schite.
- o Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
- o După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea Utilizatorului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;
- o presa de specialitate și consultanți care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- o informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- o informații existente pe site-urile : www.olx.ro, storia.ro, www.lajumate.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, etc.
- o <http://www.insse.ro/cms/ro/content/buletine-statistice>
- o Date statistice ale Institutului National de Statistica

2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- o Am facut anumite presupuneri cu privire la faptele, conditiile sau situatiile care afecteaza subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca „presupunere considerata reala”. In cazul in care oricare dintre aceste premise se dovedeste a fi incorecta, atunci evaluare va fi revizuita
- o Am facut presupunerea ca proprietatea este buna si vandabila si este libera de drepturi de prioritate sau sarcini, intelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobisnuite. De asemenea, am presupus ca proprietatea nu este ipotecata, nu este grevata de datorii sau de alte sarcini.
- o Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- o Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/Utilizator și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- o Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- o Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / Utilizator la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.



- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru 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 considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.



- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/Utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere și nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenței niciunei diferențe între situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

IPOTEZE SPECIALE

Nu este cazul.



2.11 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICITATE

Continutul acestui Raport de Evaluare si al Anexelor este **confidențial** pentru partea căreia îi sunt adresate pentru scopul specific la care se refera acestea si pentru uzul exclusiv de catre aceasta parte. In consecinta si conform practicii actuale, nu ne asumam nicio raspundere fata de nicio alta parte in ceea ce priveste intregul continut sau orice parte a continutului acestora. Acest Raport de evaluare, sau orice parte a acestuia, poate fi reprodus sau mentionat in orice document, circulara sau declaratie, sau continutul sau, sau orice parte a acestuia, poate fi divulgat verbal sau prin alte metode unui tert, numai dupa obtinerea aprobarii prealabile scrise a evaluatorului in ceea ce priveste forma si contextul publicarii sau divulgarii respective.

2.12 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Declarăm că prezentul raport a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, cu **normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România**, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului solicitantului.

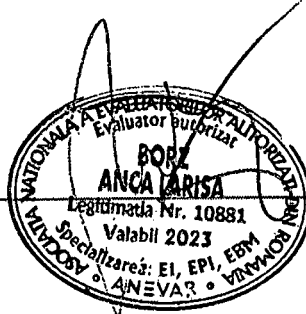
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Raport întocmit de:

Anca Larisa Borz

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI, 10881





3 PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Zona de amplasare

Proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare, sunt situata in zona centrala a localitatii Zalău.

Județul Sălaj este așezat în partea de Nord-Vest a României și se suprapune pe cea mai mare parte a zonei de legătură dintre Carpații Orientali și Munții Apuseni, cunoscută sub denumirea de Platforma Someșană. Ca suprafață județul Salaj se întinde pe 3864,4 km², ceea ce reprezintă 1,6% din suprafața țării.

Județul Sălaj se învecinează la nord cu Satu Mare și Maramureș, la vest și sud-vest cu Bihor iar spre sud, sud-est și est cu județul Cluj.

Județul Sălaj are în componență un municipiu, trei orașe și 57 de comune. Municipiul Zalău este reședință de județ și celelalte orașe sunt Șimleu Silvaniei, Jibou și Cehu Silvaniei.

Pe teritoriul județului Sălaj trăiesc un număr de 256 856 locuitori, pe o suprafață de 386 438 ha, ceea ce înseamnă o densitate a populației de 66,5 locuitori/kmp, plasând județul Sălaj pe penultimul loc în regiunea de Nord-Vest.

Municipiul Zalau, reședința județului Salaj, este situat în zona centrală a județului, în bazinul hidrografic al râului Zalau, la contactul depresiunii cu același nume și Culmea Mesesului. Cu o suprafață totală de 90,09 km², teritoriul administrativ al municipiului include și localitatea Stana, așezare situată la sud-est de Meses, în bazinul hidrografic al Agrijului.

Cu evoluții fluctuante de-a lungul timpului, populația municipiului Zalau număra la ultimul recensământ 62927 locuitori. Din punct de vedere etnic, conform datelor de la recensământul populației din anul 2002, populația avea următoarea structură: 80,9% romani, 17,5% maghiari, 1,4% romei, 0,03% slovaci, 0,07% germani, 0,097% alții.

Distanțe: Pe calea ferată Zalaul se află la 159 km de Cluj-Napoca, la 81 km de Baia Mare și la 124 km de Satu Mare.

Pe sosea este situat la 86 km de Cluj-Napoca (DN 1 / E 81), la 108 km de Baia Mare (DN 1 H și DN 1 C), la 119 km de Satu Mare (DN 1 F / E 81 și DN 19) și la 117 km de Oradea (DN 1 H, DN 1)

Tipul zonei este mixt, comercial - rezidențial, vecinătățile fiind reprezentate de proprietăți rezidențiale blocuri de locuințe S+P+4E și S+P+8E cu și fără spații comerciale la parter.

Puncte de interes în zona: autogara Zalau, sedii bănci Raiffeisen Bank, Banca Transilvania,

Zona este complet dezvoltată și dispune de infrastructura rutieră facilă.

Calea principală de acces: str. Fabricii, str. Tudor Vladimirescu

Terenul este plan, cu formă neregulată (aprox. dreptunghiulară) și nu are deschidere la drumul public str. Fabricii.

Amplasamentul dispune de utilitățile: energie electrică, gaze, apă, canalizare.

Artere principale de circulație

Arterele principale de circulație ce traversează orașul sau sunt în apropiere.

- Auto: str. Fabricii, str. Tudor Vladimirescu.
- Magistrale metrou: nu



- Feroviar: da, gara Zalau
- Naval: nu
- Principalele mijloace de transport sunt asigurate de căile rutiere și feroviare.

Caracterul edilitar al zonei

Proprietatea se afla intr-o zona cu trafic auto intens, in zona centrală a localitatii Zalau.

Utilitati edilitare pe proprietate

- Retea urbana/urbană de energie electrica: - existentă
- Retea urbana/ urbană de apa: - existentă
- Retea urbana/ urbană de gaze: - existentă
- Retea urbana/ urbană de canalizare: - existentă
- Retea urbana/ urbană de telefonie fixa si mobila: existenta

Vecinătatea imediată

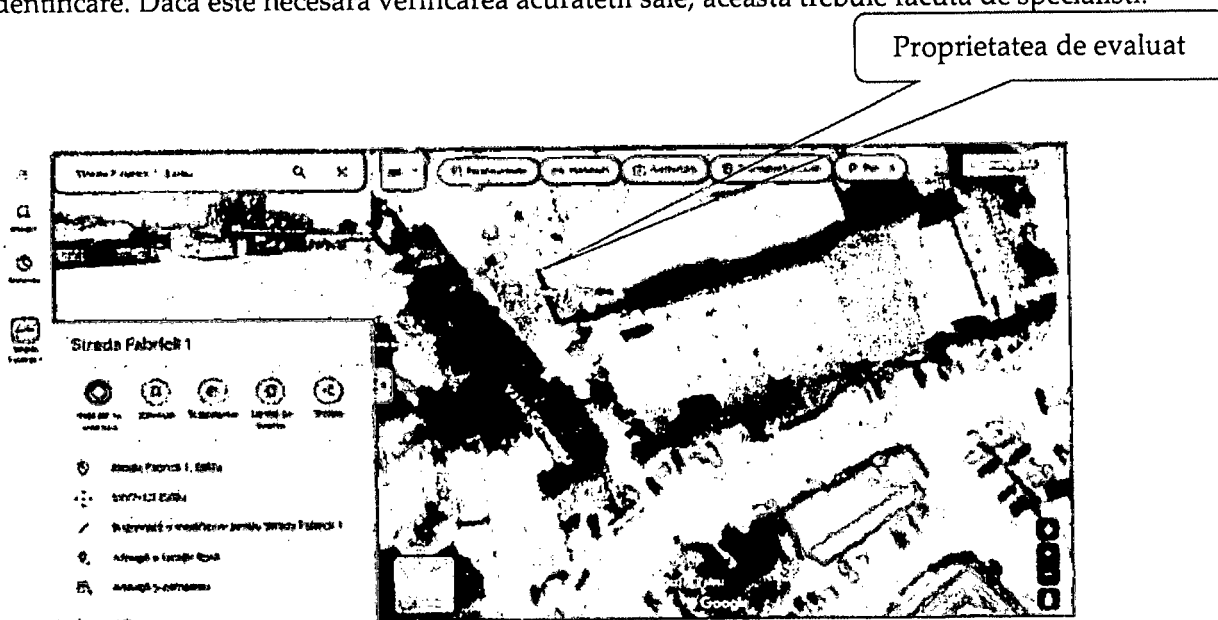
Proprietatea este situată în zonă centrală comercial – rezidențială, vecinătățile fiind reprezentate de proprietăți rezidențiale blocuri de locuinte S+P+4E si S+P+8E cu si fara spatii comerciale la parter.

Transport/Cai de comunicatii

Accesul la proprietate se realizează auto si pietonal direct din str. Fabricii.

Reteaua de transport în comun este formată din : autobuze, microbuse,

Planurile de situație sunt incluse în Anexa A. Planul de situatie este furnizat exclusiv pentru identificare. Daca este necesara verificarea acuratetii sale, aceasta trebuie facuta de specialisti.



3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

- Identificarea

Proprietatea: Teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții în suprafață de 150 mp. Pe teren există o construcție P+M cu destinație comercială, pensiune – spații de cazare care nu face obiectul evaluării.

Proprietari: MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786, cota actuală 1/1.

Adresa: Localitatea Zalău, str. Fabricii nr.1 bis, județul Salaj

Carte Funciara: CF 70473 Zalău

Nr. cadastral: 70473 - teren cu construcție P+M

Contracte de concesiune / închiriere: terenul este concesiionat în favoarea S.C. DOMI PREST COM SRL, CIF: 5545998



<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

3.3 DESCRIEREA TERENULUI

Calea principală de acces: accesul la teren se face pe terenul proprietatea Statului Roman, drum asfaltat str. Fabricii.

Tip de proprietate: Teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții în suprafață de 150 mp, pe care există o construcție P+M cu destinație comercială, pensiune – spații de cazare care nu face obiectul evaluării.

Suprafața totală: 150 mp.

Teren în surplus/exces: nu este

Forma: regulată – aproximativ dreptunghiular conform plan amplasament

Dimensiuni / deschidere:

Inclinație / panta: plan;

Destinație: - comercială

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Introvilan

Scara 1:500

Număr Plan: 1000

Suprafață: 1000 m²

Loc. 1000, str. 1000, nr. 1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

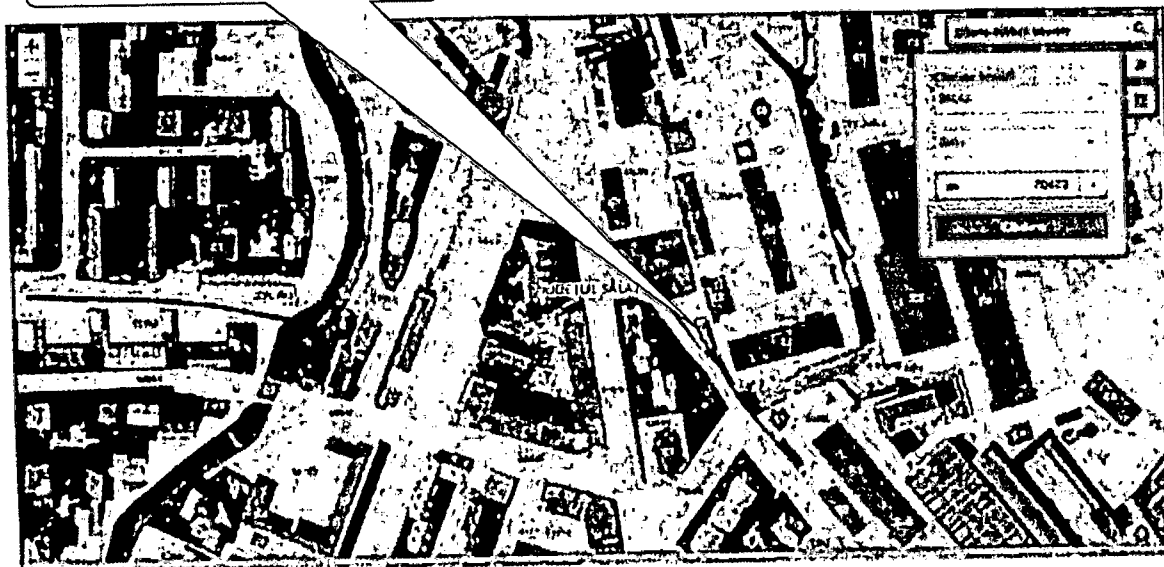
1000

1000

1000

1000

proprietatea de evaluat



- Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data de 21.04.2023 de evaluator autorizat ANEVAR – Anca Larisa Borz în prezența reprezentantului proprietarului. Limitele proprietății au fost identificate în baza planurilor și indicațiilor reprezentanților clientului. Evaluarea se bazează pe ipoteza că această identificare a fost efectuată corect, iar dacă această ipoteză se dovedește a fi eronată evaluarea, aceasta trebuie revizuită.

Inspectia nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

3.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

- ✓ Extras CF nr. 70473 Zalau eliberat de BCPI Zalau la data de 12.01.2023 cu nr. 1428;
- ✓ Act administrativ Hotărârea nr. 298/25.08.2022 emis de MUNICIPIUL ZALAU-CONSILIUL LOCAL;
- ✓ Act administrativ Adeverința nr. 70058/07.09.2022 emis de MUNICIPIUL ZALAU;
- ✓ Hotărârea nr. 29/13.02.2012 emisă de Muncipiul Zalău – Consiliul Local;
- ✓ Hotărârea nr. 75/25.03.2021 emisă de Muncipiul Zalău – Consiliul Local;
- ✓ Contract de concesiune nr. 7000/22.09.1998 si actul adițional nr. 1 la acesta;
- ✓ Plan de amplasament și delimitare imobil

3.5 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Nu a fost prezentat un certificat de atestare fiscală, în lipsa acestuia presupunem ca nu sunt restante, în ceea ce privește impozitele locale, care ar putea afecta valoarea de piață a proprietății.

Valorile de impozitare sunt cele specifice stabilite prin legislația în vigoare – conform Codul Fiscal și HCL a Loc. Zalau.



4 PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

4.1 DATE GENERALE

Analiza pietei constituie procesul de identificare și studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu. Se realizează pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).

Elementele fizice de comparație includ:

- ✓ Mărimea și configurația amplasamentului,
- ✓ Influența colțului,
- ✓ Comasarea, teren în surplus și teren excedentar,
- ✓ Topografia,
- ✓ Utilitățile,
- ✓ Amenajările amplasamentului,
- ✓ Posibilitatea de acces,
- ✓ Restricții de mediu.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent și în condiții de totală transparență.

Astfel, de multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare, sau nivelul ofertei, nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Piețele sunt puțin lichide și, de obicei, procesul de vânzare este îndelungat.

Piața specifică a proprietății analizate este cea a terenurilor cu potențial mixt, rezidențial-comercial.



4.2 DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

1. Tipul proprietății analizate: Teren intravilan
2. Caracteristicile proprietății: teren amplasat în zonă mixtă, rezidențial- comercială
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic: o piață cu terenuri cu dezvoltare mixtă rezidențial - comercială.
4. Proprietăți similare/comparabile având o atractivitate peste medie, aflându-se în zone centrale, aria analizată este reprezentată de proprietățile imobiliare – terenuri libere situate în zone similare ale localității Zalău.

Proprietatea subiect fiind un *teren intravilan*, piața specifică proprietății este cea a proprietăților cu destinație mixtă, rezidențial- comercială.

4.3 ANALIZA CERERII

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp, în condițiile în care factorii de tipul: populație, venit, preturi viitoare și preferințe ale consumatorilor rămân constante.

Zona analizată în situația de față este o zonă propice pentru achiziționarea terenurilor cu specific rezidențial-comercial. Cererea pentru proprietăți imobiliare terenuri libere cu destinație este la un nivel ridicat.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de piață, analiza cererii are la bază cererea manifestată de către societăți și persoane fizice pentru acest tip de proprietate.

Cererea este preponderent orientată către vânzare, este relativ stabilă, la nivel și acoperită de oferta existentă. Cererea pentru închirieri este redusă având în vedere ofertele de vânzare ale acestor tipuri de proprietăți.

În concluzie, putem aprecia că cererea solvabilă este în creștere bazată pe tendința de dezvoltare a mun. Zalău, un important pol economic care atrage permanent personal de înaltă calificare, cu venituri medii sau chiar peste medie.



4.4 ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În aria de piață analizată proprietățile similare din punct de vedere calitativ cu proprietatea evaluată sunt disponibile în cantitate medie.

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este foarte scăzută deoarece terenurile de acest tip situate în zone ultra-centrale sau centrale sunt extrem de rare sau inexistente, iar de regulă se tranzacționează cu construcții vechi care ulterior se demolează.

Intervalul prețurilor regăsit pe piață este de 50 -90 euro/mp, în zone mediane, iar în zonele mai periferice oferta este mai largă în funcție de localizare, acces, utilități, suprafața și alte puncte de interes în zona.

4.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori imobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este acuzată de mai mulți factori cum ar fi oferta relativ inelastică și localizarea fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

În acest moment, piața este în relativ echilibru - Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărinđ și mai mult surplusul.

În concluzie:

PREȚURI PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE

50 – 80 EUR/MP



5. PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății 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.

Definiție CMBU conform Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 – *“Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.*

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcție, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
 2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerare capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
 3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
 4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.
- Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Având în vedere specificul proprietății studiate Cea mai bună utilizare a terenului este în ipoteza terenului construit.



6. PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Există o abordare ce poate fi folosită pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare de tip teren liber: abordarea prin comparații cu tehnicile descrise mai jos. Mai jos sunt prezentate explicații privind această abordare.

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

1. *Anticiparea* se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor.
2. *Oferta și cererea* pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește.
3. *Principiul substituției*, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
4. *Principiul echilibrului* este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferitele elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

- **Comparația directă**
- **Tehnici alternative:**
 - *Extracția*
 - *Alocarea*
- **Tehnicile capitalizării venitului:**
 - *Capitalizarea directă: Tehnica reziduală a terenului*
 - *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare*
 - *Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat/ Analiza parcelării și dezvoltării*

Tehnica comparației directe pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.



Când comparația directă nu este posibilă, pot fi aplicate cu precauție următoarele metode:

Extracția (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Alocarea este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.

Tehnica reziduală a terenului pentru evaluarea terenului aplică, de asemenea, informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Se face analiza financiară a venitului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietății se deduce venitul cerut pentru remunerarea construcțiilor. Venitul rămas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului și este capitalizat într-o indicație de valoare. Metoda este limitată la proprietățile generatoare de venit și este mai des aplicată în cazul proprietăților noi, pentru care sunt necesare mai puține ipoteze.

Terenul poate fi evaluat și prin **capitalizarea rentei funciare (chiriei)**. Dacă terenul este capabil să genereze în mod independent rentă funciară (sau chirie), această rentă poate fi capitalizată într-o indicație de *valoare de piață* atunci când există suficiente informații de piață. Totuși, trebuie acordată atenție în folosirea termenilor și condițiilor speciale ale rentei funciare, care pot să nu fie reprezentative pe anumite piețe. În plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai mulți ani înaintea datei evaluării, rentele respective ar putea să nu fie cele curente, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obținut.

Tehnica parcelării și dezvoltării poate fi și ea aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținându-se astfel o indicație de valoare. Această tehnică poate fi susținută în unele situații, dar presupune un număr prea mare de ipoteze care pot face dificilă asocierea cu definiția *valorii de piață*. Se recomandă atenție sporită în stabilirea ipotezelor fundamentate, pe care evaluatorul trebuie să le prezinte în întregime.

Având în vedere faptul că există o piață activă pentru terenuri comparabile cu cel al proprietății evaluate, și au fost identificate mai multe oferte comparabile s-a evaluat terenul prin tehnica comparațiilor directe.

În anexe sunt descrise și prezentate comparabilele utilizate, cuprinzând amplasament, dimensiuni, formă, etc, iar în continuare este prezentată.



6.2. METODOLOGIE SPECIFICĂ DE EVALUARE

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret, luând în considerare elementele de comparație. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectivă dacă ar fi oferită pe piață.

Pentru realizarea abordării s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: sursa informației, suprafața, data vânzării/ofertei, localizare, utilități, destinație, cu construcție sau nu, intravilan/extravilan, etc.

Studiind piața imobiliară s-au selectat câteva valori de oferte pentru imobile similare, în aceeași zonă, apărute în publicațiile imobiliare cele mai răspândite/internet, afișe stradale.

Având în vedere faptul că există o piață activă pentru terenuri comparabile cu cel al proprietății evaluate, și au fost identificate mai multe tranzacții comparabile s-a evaluat terenul prin **tehnica comparațiilor directe**. În anexe sunt descrise și prezentate comparabilele utilizate, cuprinzând amplasament, dimensiuni, formă, etc.

În grila datelor de piață au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare al fiecărei proprietăți similare comparabile.

Grila de comparații:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	conform zonei	similare	similare	similare
3	Cheltuieli necesare după cumpărare	fara	similare	similare	similare
4	Condiții de finanțare	la piață	similare	similare	similare
5	Condiții de vânzare	independente	similare	similare	similare
6	Condițiile pieței:	21.04.2023	similare	similare	similare
7	Localizare:	centrala / str. Fabricii	periferică / cart. Sarmas	mediana/ str. Fabricii	periferică / cart. Sarmas
8	Caracteristici fizice	plan	în panta lină	plan	în pantă
9	Suprafața (mp):	150	600	2.100	975
10	Forma, raport front /	regulată	regulată	regulată	regulată
11	Front stradal: - ml la drum principal	0	28	104	14,5
12	Topografie:	plan	în panta lină	în panta lină	plan
13	Utilități (energie electrică, apă, și canalizare, gaze naturale)	energie electrică, apă-canal, gaz	energie electrică, apă-canal, gaz	la limita de proprietate	energie electrică, apă-canal, gaz
14	Zonare:	mixtă / comercial-rezidențial	rezidențială	rezidențială	rezidențială
15	Cea mai bună utilizare:	mixtă / comercial-rezidențial	rezidențială	rezidențială	rezidențială
	Pret total (EURO):		30.900	132.300	48.750
	Pret / mp (EURO)		51,50	63,00	50,00



Anexa nr. 1					
Evaluare teren - Grile comparatia vanzarilor					
Data evaluarii	21.04.2023				
RON/EUR la data evaluarii	4,9401				
UM	Subiect de evaluat	C1	C2	C3	
Suprafata teren	mp	150	600	2.100	975
Pret de oferta/vanzare	EUR		30.900	132.300	48.750
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		51,5	63,0	50,0
Tip oferta / vanzare			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-10%	-15%	-10%
Valoare ajustare	EUR/mp		-5,2	-9,5	-5,0
Pret corectat dupa tip oferta/vanz	EUR/mp		46	54	45
Elemente de comparatie					
Drepturi de proprietate transmise		Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		46	54	45
Conditii de finantare		plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		46	54	45
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		46	54	45
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		46	54	45
Conditii ale pietei (data evaluarii)		21.04.2023	21.04.2023	21.04.2023	21.04.2023
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		46	53,6	45
Localizare		centrala / str. Fabricii	periferica / cart. Sarmas	mediana / str. Fabricii	periferica / cart. Sarmas
Ajustare	%		20%	5%	20%
Valoare ajustare	EUR/mp		9	3	9
Pret corectat	EUR/mp		56	56	54
Suprafata	mp	150	600	2.100	975
Ajustare	%		0,5%	2,0%	0,9%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,3	1,1	0,5
Pret corectat	EUR/mp		55,9	57	55
Utilitati		energie electrica, apa canal, gaz	energie electrica, apa canal, gaz	la limita de proprietate	energie electrica, apa canal, gaz
Ajustare	%		0%	5%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	3,0	0,0



Pret corectat	EUR/mp	56	60	55
Caracteristici fizice		plan	in panta lina	plan
Ajustare	%	5%	0%	5%
Valoare ajustare	EUR/mp	3	0	3
Front		150,0	600	2.100
Raport latime		0,00	28,00	104,00
Ajustare	%	-3%	-10%	-1%
Valoare ajustare	EUR/mp	-2	-6	-1
Acces		asfalt	asfalt	drum secundar neasfaltat
Ajustare	%	0%	5%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp	0,0	3	0
Grad de ocupare		teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare	%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp	0	0	0
Dezvoltari potientiale		mixta / comercial	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare	%	5%	5%	5%
Valoare ajustare	EUR/mp	3	3	3
Servitute de trecere		nu	nu	nu
Ajustare	%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp	0,0	0,0	0,0
Ajustare totala neta	EUR/mp	13,5	6,5	14,9
Ajustare totala neta	% din pret baza	29%	12%	33%
Ajustare totala bruta	EUR/mp	16,67	19,08	16,51
Ajustare totala bruta	% din pret baza	35,97%	35,63%	36,70%
Pret unitar ajustat	EUR/mp	59,9	60,1	59,9
Comparabila selectata		C2	TRUE	TRUE
Valoare unitara	EUR/mp	60,1		
Valoare piata	EUR	9.000		
Valoare piata	RON	44.500		

În concluzie a fost selectată comparabila cu ajustările brute cele mai mici, Comparabila C2, rezultând valoarea unitară a terenului de:

Valoare: 60,1 euro/mp, respectiv 9.000 euro echivalent 44.500 lei





Explicarea ajustarilor

Tip oferta / vanzare

- o S-au aplicat ajustari de -10%, -15% si -10% pentru pentru comparabilele C1, C2 si C3, ajustari efectuate in urma discutiilor telefonice cu proprietarii care reflecta marja de negociere pentru acest tip de proprietate;

Drepturile de proprietate transmise

- o Cu ocazia vanzarii, toate drepturile de proprietate se transmit integral. Nu s-au realizat ajustari;

Conditii de finantare

- o Estimarea valorii se face la data evaluarii, in conditiile platii integrale. Nu s-au realizat ajustari;

Conditii de vanzare

- o Vanzarea se efectueza liber, in urma unui marketing adecvat, nici cumparatorul nu este obligat sa cumpere, si nici vanzatorul nu este fortat sa vanda. Nu s-au realizat ajustari;

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare

- o Nu s-au realizat ajustari deoarece nu se considera necesar sa se efectueze cheltuieli imediat dupa cumparare;

Conditii de piata (data evaluarii)

- o Comparabilele sunt expuse pe piata libera care nu a inregistrat modificari esentiale. in intervalul de timp in care s-a realizat estimarea valorii. Toate ofertele sunt valabile la data realizarii evaluarii;

Localizare

- o S-au aplicat ajustari de 20% pt comparabilelor C1 si C3 si 5% comparabilei C2 deoarece sunt situate in zone mai periferice cotata mai inferior de catre piata. (diferentele de valori intre zone sunt recunoscute de catre piata)

Suprafata teren

- o S-au aplicat ajustari de procentuale de (+/-)0,2%, comparabilelor C1 si C2 si C3 pentru diferentele de suprafata, deoarece suprafetele de teren mai mari implica cheltuieli financiare mai mari, iar suprafetele de teren mai mici implica cheltuieli financiare mai mici.

Utilitati

- o Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1 si C3.
- o S-au aplicat ajustari de 5%, pentru comparabilei C2, deoarece nu beneficiaza de utilitati pe amplasament respectiv distanta pana la bransamente este de cca 50-80 m (cca. 3 eur/m, care reprezinta costul estimativ al traseelor cu utilitati pentru a fi aduse pe amplasament)

Caracteristici fizice

- o S-au aplicat ajustari de 5% comparabilelor C1 si C3 deoarece terenurile sunt in panta lina (respectiv 3 eur / m care reprezinta un cost estimativ al costurilor cu amenajarea si terasarea terenului)
- o Nu s-au aplicat ajustari comparabilei C2.

Front

- o S-au aplicat ajustari procentuale de (+/-) 0,1% ml comparabilelor in functie de raportul dintre front/adancime/suprafata

Acces

- o Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1, C2, acces similar.
- o S-au aplicat ajustari de 5% comparabilei C2 deoarece accesul este din drum neasfaltat.

Grad de ocupare

- o Nu s-au aplicat ajustari;

Dezvoltari potentiale

- o S-au aplicat ajustari de 5% comparabilelor C1, C2 si C3 deoarece potentialul de dezvoltare al proprietatilor este doar rezidential.

Comparabila selectata

- o Comparabila cu ajustarea procentuala bruta cea mai mica este comparabila C2.



7. PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Abordarea prin piață: 9.000 euro echivalent 44.500 lei

Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul evaluării dar și tipul imobilului cea mai pretabilă **abordare este prin comparații**, având în vedere ofertele cu proprietăți comparabile similare aflate la vânzare.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind vânzările este mai precisă decât în cazul închirierilor care sunt relativ puține pe piața imobiliară specifică.

Cantitatea informațiilor. Informațiile privind vânzările sunt mai numeroase astfel încât pot fi selectate comparabile apropiate din punct de vedere al amplasamentului, utilizării și caracteristicilor fizice, cu proprietatea subiect.

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin PIAȚĂ**.

Astfel:

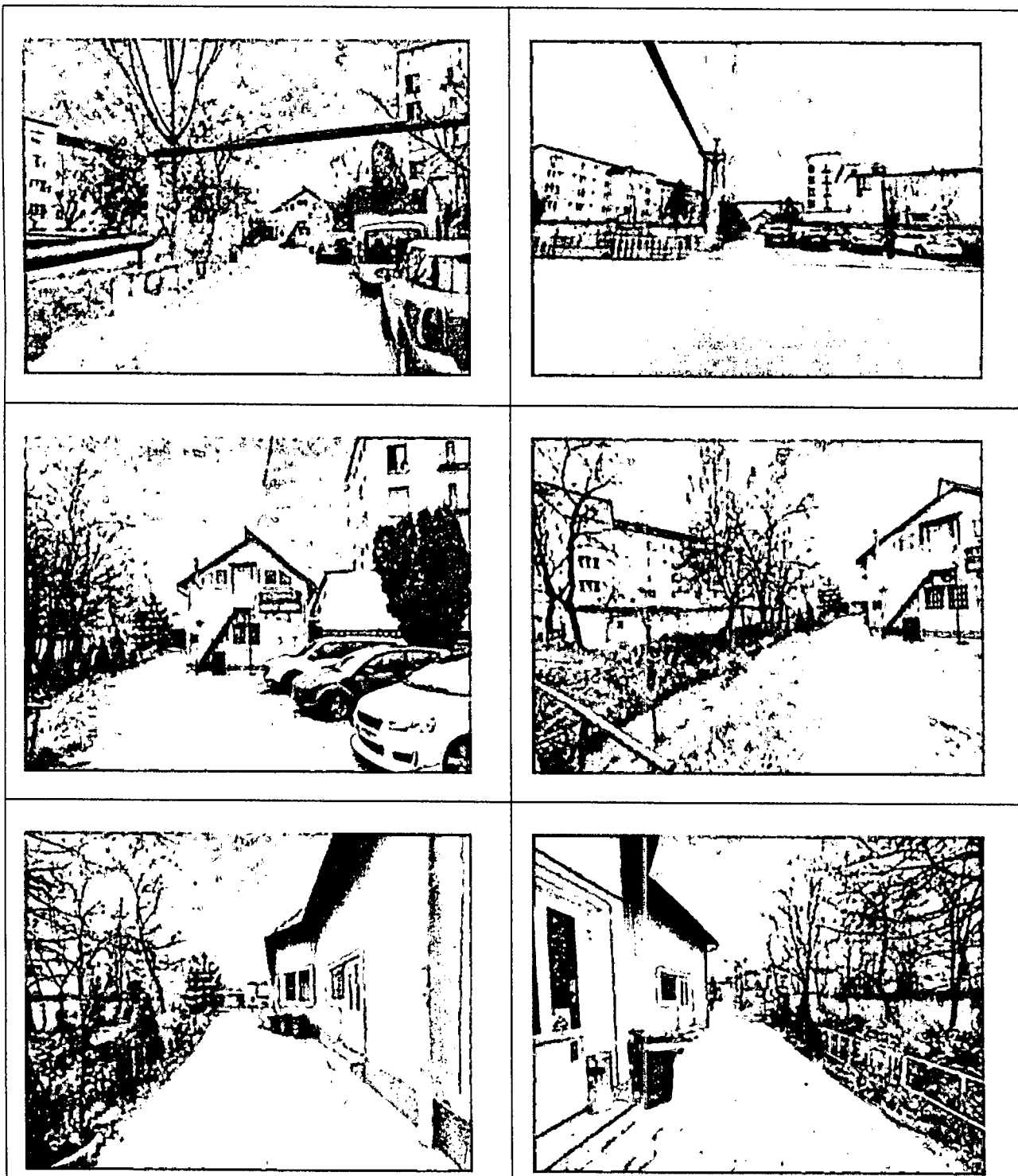
Valoare de piață = 9.000 euro echivalent 44.500 lei

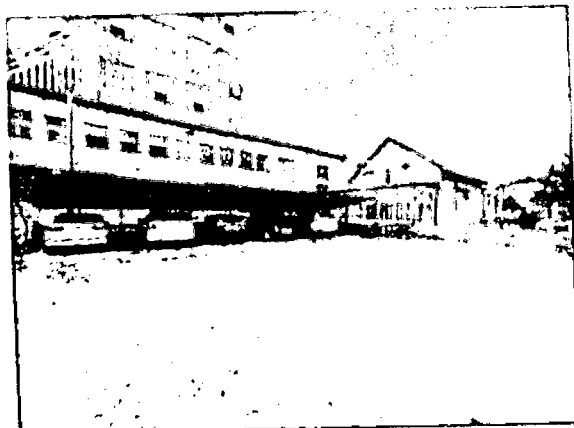
Anexa nr. 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 165 din 26.05.2023



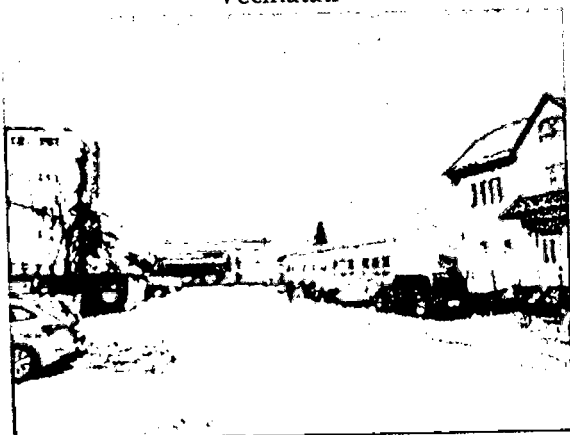
Anexa 8.

Fotografii proprietate





Vecinatati

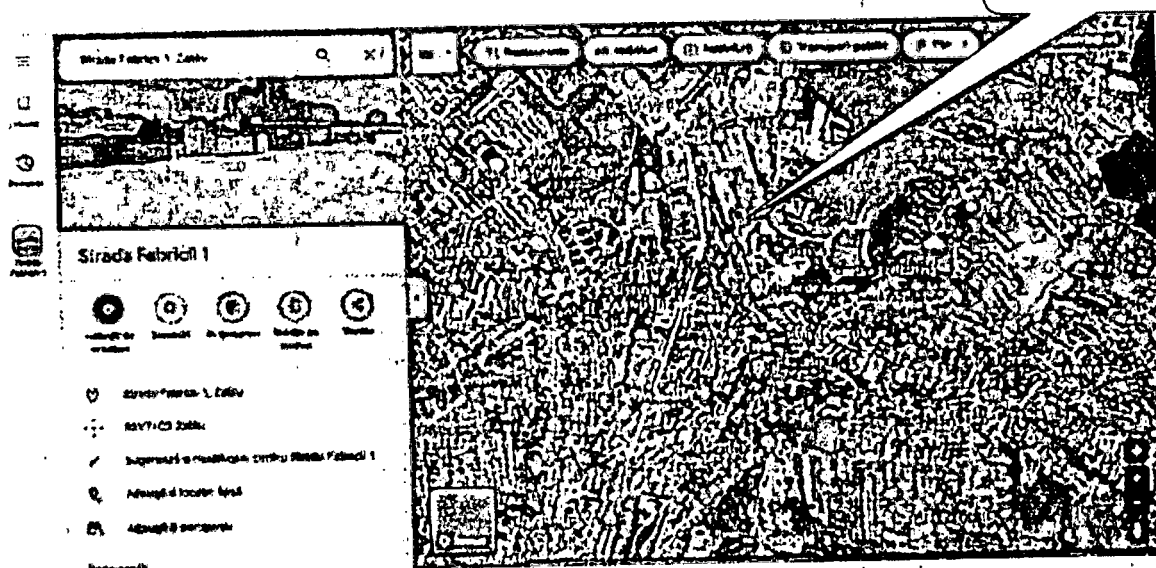
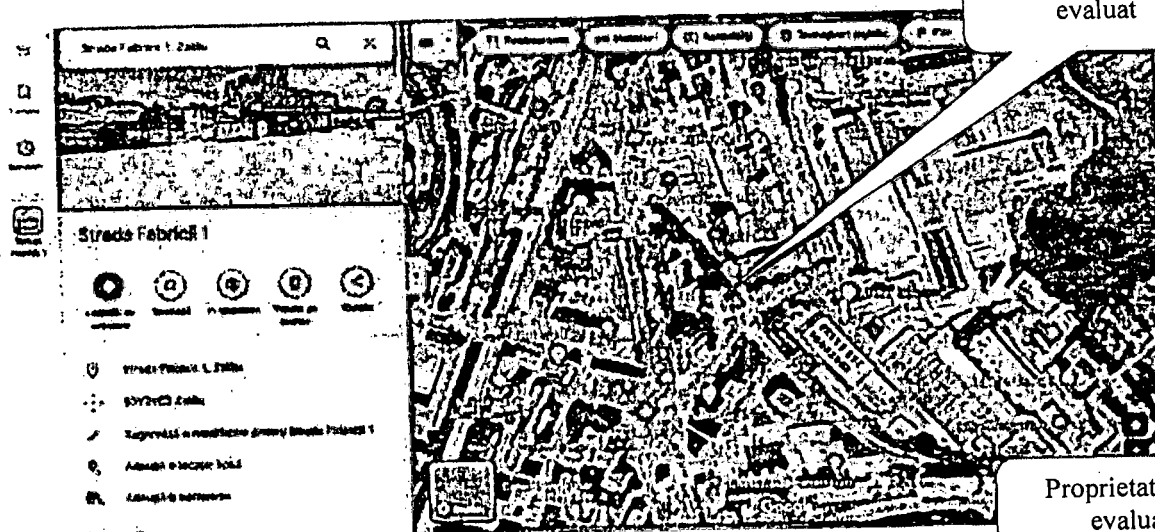
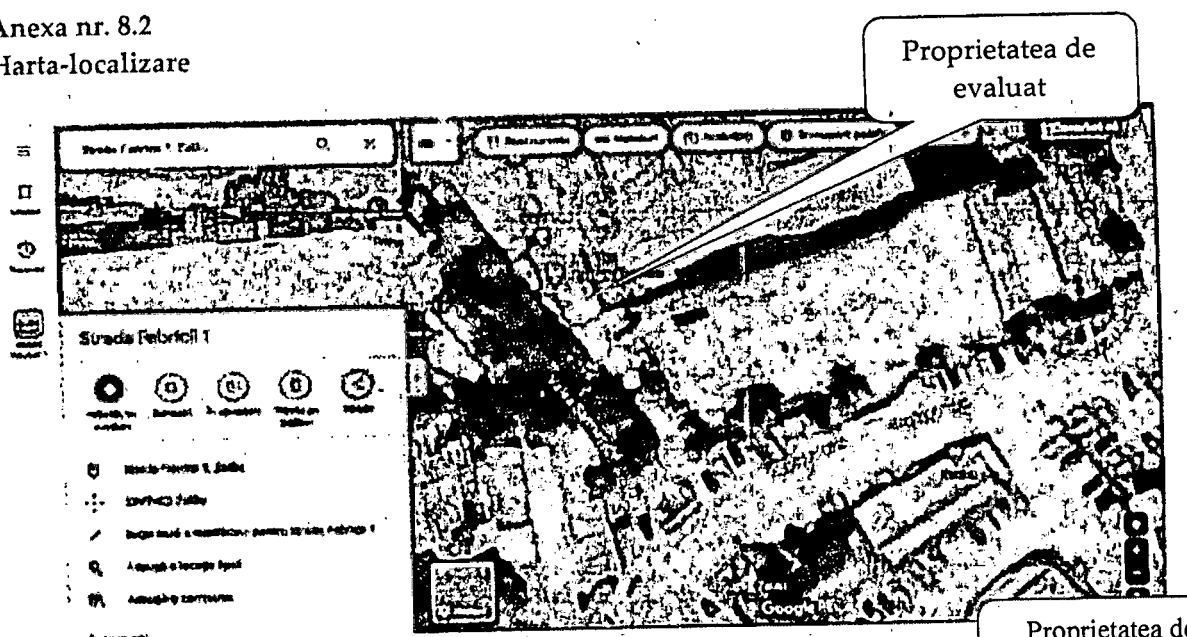


Vecinatati





Anexa nr. 8.2
Harta-localizare





Google - Street view
Acces proprietate

Proprietatea de
evaluat

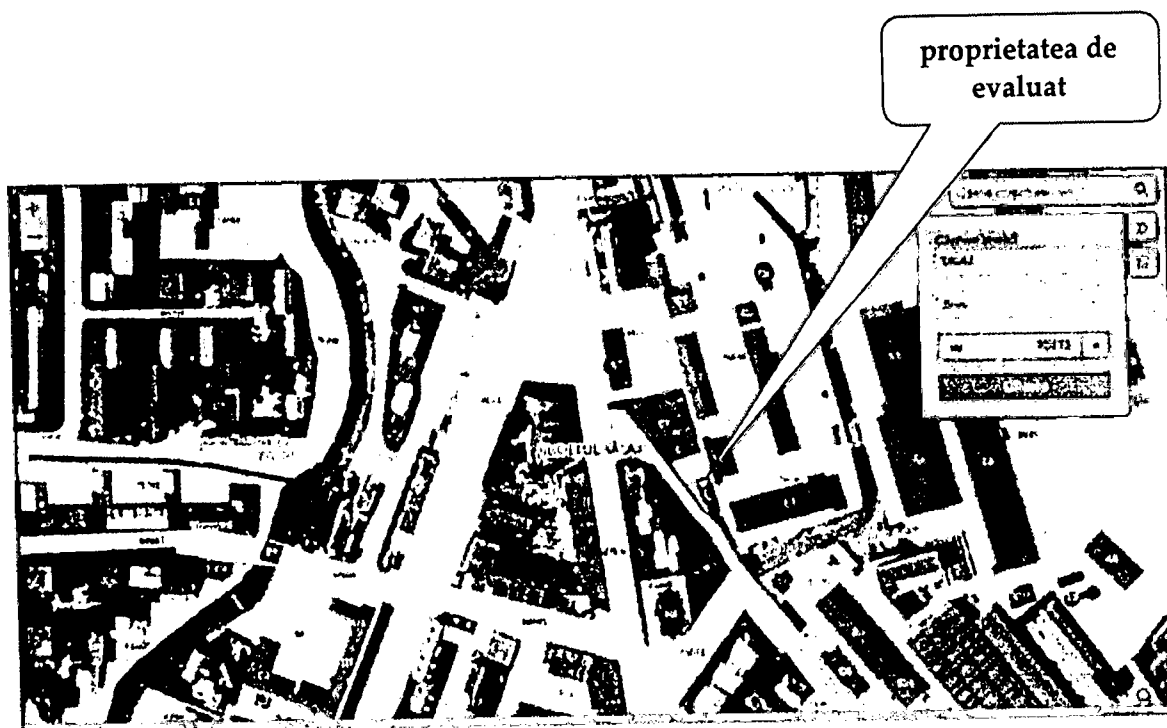


proprietatea de
evaluat





Localizare – geoportal ANCPPI





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70473 Zalău

Nr. cerere	1428
Ziua	12
Luna	01
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 70380
Nr. topografic: 1774/1/b

Adresa: Loc. Zalău, Str. Fabricii, Nr. 1 bis, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70473	150	Teren Intravilan parțial împrejmuit cu gard de beton

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	70473-C1	Loc. Zalău, Str. Fabricii, Nr. 1 bis, Jud. Salaj	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 111 mp; Construcție P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25451 / 28/06/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 5191, din 25/07/2003 emis de NP CRECAN IOAN GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) DOMI PREST COM SRL, CIF: 5545998 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70380/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 5754 din 30/07/2003;	A1.1
B4	Se inscrie dreptul de concesiune asupra terenului in favoarea DOMI PREST COM SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70380/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 5754 din 30/07/2003;	A1
56858 / 09/12/2022		
Act Administrativ nr. HOTARAREA nr. 298, din 25/08/2022 emis de MUNICIPIUL ZALAU - CONSILIUL LOCAL;		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr. 70058, din 07/09/2022 emis de MUNICIPIUL ZALAU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI

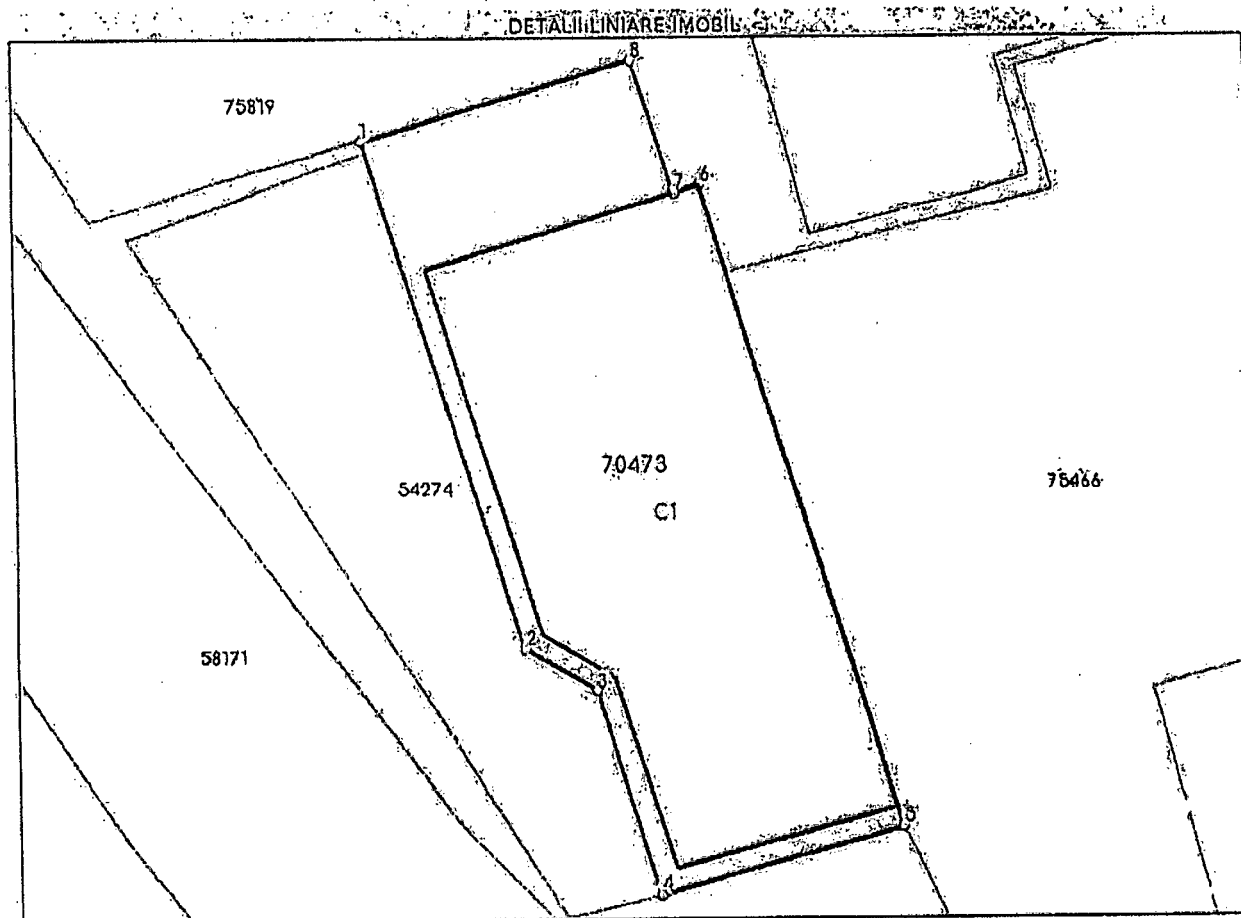
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70473	150	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	150	-	-	1774/1/b	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70473-C1	construcții de locuințe	111	Cu acte	S. construita la sol: 111 mp; Construcție P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.569
2	3	2.135
3	4	5.371
4	5	6.344

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
5	6	17.128
6	7	0.679
7	8	3.56
8	1	7.174

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanţa 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 conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2021, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în formă fizică a documentului, fără semnătură biografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

12/01/2023, 09:33