

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. 282

din 31 august 2023

privind aprobarea efectuării unui schimb de imobile, libere de sarcini, între proprietarii SC Dedeman SRL Bacău și Municipiul Zalău, în scopul implementării unitare a proiectului "Amenajare de spații verzi pe imobile abandonate sau degradate din Municipiul Zalău – etapa I, SMIS 121975"

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul de aprobare nr. 64.078 din 21.08.2023 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate comun nr. 64.079 din 21.08.2023 al Direcției Patrimoniu, Direcției Economice și al Direcției Administrație Publică; Solicitarea Municipiului Municipiului Zalău cu nr. 65650 din 23.11.2020 în vederea efectuării unui schimb de imobile în scopul implementării unitare a proiectului "Amenajare de spații verzi pe imobile abandonate sau degradate din Municipiul Zalău – etapa I, SMIS 121975" și adresa formulată de SC Dedeman SRL înregistrată la Primăria Municipiului Zalău cu nr. 1822 din 12.01.2021, prin care și-a arătat disponibilitatea de a ne sprijini în demersul nostru privind implementarea unitară a proiectului menționat;

Proiectul "Amenajare de spații verzi pe imobile abandonate sau degradate din Municipiul Zalău – etapa I, SMIS 121975";

Extrasul CF nr. 76524 Zalău cu număr cadastral 76524, Extrasul CF nr. 67829 Zalău cu număr cadastral 67829, precum și Rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare mai sus identificate întocmite de evaluatorul autorizat ANEVAR, PFA Ielciu Augustin, identificate în anexa 1 și anexa 2, în scopul determinării valorii de piață a imobilelor,

Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău;

Văzând prevederile art. 1763, 1764 și 1765 din Legea 287/2009 privind Codul Civil;

În baza art. 108 alin. 1 și alin. 2, art.129 alin. 2 lit.c, art. 139 alin. 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin.1 lit.a și art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Însușirea Rapoartelor de evaluare pentru cele două imobile (terenuri), realizate în vederea efectuării schimbului de teren dintre Municipiul Zalău și Dedeman SRL Bacău, de către evaluatorul autorizat ANEVAR, PFA Ielciu Augustin, la solicitarea Municipiului Zalău și acceptate de DEDEMAN SRL, identificate conform ANEXEI 1 și ANEXEI 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă efectuarea schimbului de imobile terenuri intravilane între Municipiul Zalău pe de o parte și SC DEDEMAN SRL, cu sediul în Municipiul Bacău, România, CUI 2816464, Numar de inregistrare în Registrul Comertului J4/2621/1992, pe de altă parte, în următoarele condiții:

a). **Municipiul Zalău va preda SC DEDEMAN SRL Bacău**, terenul intravilan situat în Municipiul Zalău, strada Fabricii nr. 1/A; 1/B, județul Sălaj, identificat în **Cartea Funciara nr. 67829 Zalau nr.cad 67829 Zalău, în suprafață de 2618 mp**, proprietatea privată a Municipiului Zalău, liber de sarcini, avand acces printr-o servitute de trecere înscrisă asupra imobilului cu nr.cadastral 67831 Zalău, **evaluat la suma de 510.300 lei** conform Raportului de evaluare - Anexa 1.

b). **SC DEDEMAN SRL, va preda Municipiului Zalău** terenul intravilan situat în Municipiul Zalău, identificat în **Cartea Funciara nr. 76524 Zalău cu nr. Cadastral 76524 în suprafata de 1964 mp**, proprietatea SC DEDEMAN SRL, liber de sarcini, **evaluat la suma de 510.300 lei**, conform Raportului de evaluare - Anexa 2.

Art.3. *SC DEDEMAN SRL va achita Municipiului Zalău suma de 750 lei reprezentând cota parte din cheltuielile ocazionate cu evaluarea terenurilor.*

Art.4. Taxele necesare încheierii/autentificării contractului de schimb și înscrierii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară vor fi suportate în mod egal de cei doi copermutanți.

Art.5. Se abrogă art. 4 al Hotărârii Consiliului local al Municipiului Zalău nr.300 din 28.09.2017, astfel cum a fost modificată prin HCL nr.330 din 26.10.2017.

Art.6. Se împuternicește Primarul municipiului Zalău ca prin delegat să semneze contractul de schimb, în formă autentică.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția tehnică, Direcția economică si Direcția administrație publică.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția Administrație Publică;
- Instituția Arhitectului Șef, Serviciul fond funciar;
- Direcția Patrimoniu; Direcția Economică; Direcția Tehnică;
- SC Dedeman SRL.

. PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Teodor Bălăjel



DAP/SJ/PR-5 EX

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

Marina Biancea Fazacaș

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

INSCRIS IN CF 67829, cad 67829 Zalău

CLIENT: :MUNICIPIUL ZALAU

UTILIZATORUL DESEMNAT :MUNICIPIUL ZALAU

PROPRIETAR :MUNICIPIUL ZALAU

SCOPUL EVALUARII: ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI

EXECUTANTUL LUCRĂRII: PFA IELCIU AUGUSTIN

AUGUST 2023



Catre,

MUNICIPIUL ZALAU

Acest raport de evaluare anexat in intregime, prezinta concluziile procesului de evaluare al proprietatii imobiliare „Teren intravilan in suprafata de 2618 mp ” inregistrata in Cartea funciara CF 67829, cadastral 67829 Zalau, proprietar MUNICIPIUL ZALAU

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si opinia evaluatorului de apreciere a valorii de piata pentru realizarea unei tranzactii, care la data de 08.08.2023, este:

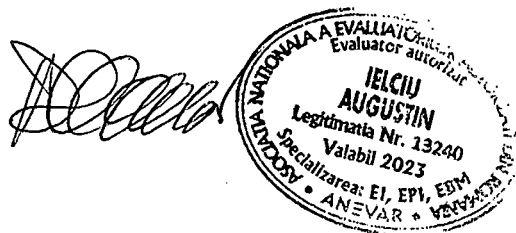
Valoarea de piata a terenului , este:

$V_{\text{piata}} = 510.300 \text{ lei} = 103.000 \text{ EURO}$

Opiniile prezentate mai sus sunt bazate pe valorile estimate in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile pietei imobiliare specifice si pe baza observatiilor facute in capitolul Rezultatele evaluarii.

Cu respect,

Ing. Ielciu AUGUSTIN
Membru Titular ANEVAR
Legitimatie 13240



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

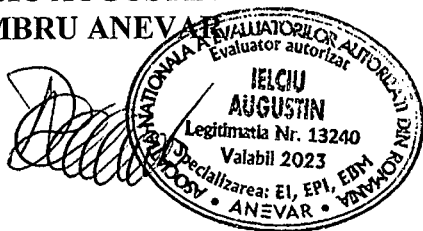
“Evaluarea proprietății imobiliare – „Teren intravilan în suprafața de 2618 mp ” înscrisă în Cartile funciare CF 67829 Zalău, cadastral 67829 proprietar MUNICIPIUL ZALAU, în vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , 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 2023 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 2023 – SEV400;
- În prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi” și evaluarea bunurilor mobile.
- 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;

IELCIU AUGUSTIN
MEMBRU ANEVAR



Zalău ,
08.08.2023

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: „**Teren intravilan în suprafața de 1.964 mp**” înscris în Cartea funciara CF 76524 , cadastral 76524 Zalau, **proprietar SC DEDEMAN SRL** situat administrativ pe Str M Vitreazu.

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 **AUGUST 2023** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Raportul de evaluare se adresează SC DEDEMAN SRL în calitate de client și utilizator desemnat. Lucrarea a fost întocmită la solicitarea Unității Administrativ Teritoriale **MUNICIPIUL ZALAU**.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este:

„**Teren intravilan în suprafața de 1.964 mp**” înscris în Cartea funciara CF 76524 Zalau, cadastral 76524 are ca proprietar pe **SC DEDEMAN SRL**.

- S-a considerat dreptul deplin (integral) de proprietate înscris în CF 76524, nr. Top/cad:76524 Zalau.
- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie a CF 76524 - Zalău, pus la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate.. Conform extrasului de carte funciara prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. ;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei restricții de altă natură care să afecteze proprietatea.

Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 07.08.2023

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 08.08.2023 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,9490 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Ținând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2023 , imobilul evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat administrativ în Zalau în viza-vi de Sala Sporturilor din Zalau , în parcul situat pe B-dul M Viteazu și înscris în cartea funciara CF 76524, cad 76524 a localității Zalau.

Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, nu sunt restricții de construire față de imobilele 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 2023 , standard aplicat 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 si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată în calcule a fost cea înscrisa în CF si conform planului de situație;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii limitative:

- Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie 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 niciodată 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, modificări PUG prin PUZ, etc.);
- Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;

Surse de informații:

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

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2023 în concordanță cu cele europene și internaționale.

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2023, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru 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 (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) Ghiduri metodologice
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

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 1.964 mp” înscrisă în Cartea funciara CF 76524 Zalau, proprietar SC DEDEMAN SRL.

Mai jos este redată situația juridică și actele de dobândire a terenului:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35576 / 17/07/2023		
Act Notarial nr. act de dezmembrare autenticat cu nr.688, din 14/07/2023 emis de NP Vasilache Mihaela Stefana;		
B1	Se înființează cartea funciara 76524 a imobilului cu numărul cadastral 76524 / UAT Zalau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 70385 înscris în cartea funciara 70385;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4995, din 26/09/2019 emis de NP Ianachievici Andra Mihaela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
	1) DEDEMAN SRL, CIF:2816464	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70385/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 39629 din 27/09/2019;		

Terenul nu este împrejmuit, identificarea acestuia s-a făcut după Planul de încadrare în zonă – suprapunere ortofotoplan-si extrasul de carte funciara, planul de aliniament și delimitare.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în B-dul M Viteazu a municipiului Zalau, în parcul realizat în spatele blocurilor A24. Accesul la teren se realizează direct din parc și are un front de acces de 5,35 m iar deschiderea maximă este de 11 m. De menționat că pe acest teren este un piriu și o conductă de gaz de medie presiune. Lungimea terenului este de aprox 272 ml. Pe o configurație de această formă nu se poate construi, eventual doar o parcare. În zona apropiată există un parc, case de locuit, proprietăți rezidențiale și comerciale.

4.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are o suprafață de 1.964 mp și pe trei toate laturile se învecinează cu proprietate a Municipiului Zalau pe care s-a realizat un parc de distracții și agrement. Terenul nu are utilitățile pe teren.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței, 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 muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan – este o proprietate imobiliară, localizată în Str M Vitreazu a municipiului Zalău.

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 proprietăți vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru construcție este în scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe.

Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale, în zona centrală, cartierul Astralis, Sarmas, Grădina Poporului, cartierul Meses, 22 Decembrie 1989, etc.

Pentru zona studiată și pentru teren curți construcții piața imobiliară este scăzută cu terenuri puține expuse la vânzare, dar nefinalizate tranzacții multe în acest moment ele fiind expuse pe piața imobiliară și cautate de investitori.

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 Zalău oferta de terenuri libere, în zona centrală și agricolă este destul de scăzută, mai există oferta în zonele periferice și limitrofe ale municipiului Zalău.

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, în zonele limitrofe municipiului Zalău, piața terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru, dar se preconizează în continuare o stagnare sau chiar poate o mică creștere a prețurilor proprietăților imobiliare de acest tip, în euro, pe termen scurt și 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.

6.2. Cea mai bună utilizare

CMBU - "cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului"

C.M.B.U. 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.

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.

Terenul analizat: intravilan, categoria de folosință Curți construcții, cu posibilitate de dezvoltare – construcții.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare cu construcții, fiind fezabilă financiar.

Terenul intravilan construibil, este amplasat în zona periferică a localității, zona str. Fabricii, zonă mediu populată. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare– teren pentru dezvoltare.

Ținând cont de Construcțiile edificate pe teren, terenul are destinație dezvoltare, destinația prin PUG și RLU aferent–Zona rezidențială cu clădiri și funcțiuni complementare de spații comerciale și prestări servicii.

Conform analizei zonei de amplasare, piața nu face distincție între terenurile cu destinație funcțiuni complementare de spații comerciale și prestări servicii, în aria de piață delimitată, oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară *teren intravilan cu destinație dezvoltare*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordează:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în Str M Vitreazu a municipiului , într-o zona limitrofa incintei parcului amenajat în spatele blocurilor A22-24 și vizavi de sala sporturilor , cu acces destul de facil din strada, funcțiunile și dotările existente , cea mai bună utilizare este de teren construibil pentru parcare autovehicule sau parc de agrement.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

7.1. Metoda comparației directe

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

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

În zona în care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile locale, de la vinzatori și de la agențiile imobiliare. În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate în Analiza de piață iar grila de calcul a fost efectuată în Anexa nr 1.

În urma aplicării metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății A unde $V_{\text{comparații}} = 39,35$ EURO/mp, deoarece în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață, a **terenului intravilan**, este:

Rotund:

$V_{\text{piață}} = 510.300 \text{ lei} = 103.000 \text{ EURO}$

7.2. Metoda reziduală

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investiție ipotetice din valoarea de piață a proprietății imobiliare potențiale și adecvate conform conceptului de cea mai bună utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zona și care urmaresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat nu a fost analizată pentru cea mai bună utilizare (CMBU) în ipoteza dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară de tip rezidențial deoarece nu se poate dezvoltata o astfel de proprietate pe un teren cu o astfel de configurație-pitiu și lungime mare cu latime mică.

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.

Descrierea proprietății în detaliu este prezentată în capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

8.2.1. Valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață:

$$V_{\text{piața}} = 510.300 \text{ lei} = 103.000 \text{ EURO}$$

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

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 - cumpărării, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață, este cea obținută prin comparații directe, care are un grad mare de acuratețe:**

Valoarea de piață teren, este:

$$V_{\text{piața}} = 510.300 \text{ lei} = 103.000 \text{ EURO}$$

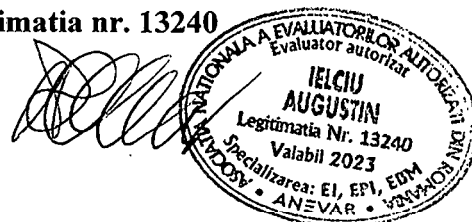
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- 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.

9. ANEXE

- 9.1. Anexa nr 1- determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparațiilor de piață
- 9.2. Anexa nr 2-Analiza de piață și ofertele utilizate
- 9.3. Anexa nr 3-Plan de amplasament și ortofotoplanuri
- 9.4. Fotografii imobil;
- 9.5. Acte de proprietate

INTOCMIT,
PFA IELCIU AUGUSTIN
Evaluator ANEVAR
Legitimția nr. 13240



ANEXA NR 1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE		subject	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C	
	Suprafata teren (m²)	2,618.00	850	3,348	700
	Pret (oferta/vanzare) (EURO/m²)		88.00	105.00	86.00
1.	Tipul tranzactiei	oferta	oferta	oferta	
	Corectie (%)	-5%	-5%	-5%	
	Valoare corectie (EURO/m²)	-4	-5	-4	
	Pret corectat (EURO/m²)	83.60	99.75	81.70	
2.	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	
	Corectie (%)	0%	0%	0%	
	Valoare corectie (EURO/m²)	0	0	0	
	Pret corectat (EURO/m²)	83.60	99.75	81.70	
3.	Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	
	Corectie (%)	0%	0%	0%	
	Valoare corectie (EURO/m²)	0	0	0	
	Pret corectat (EURO/m²)	83.60	99.75	81.70	
4.	Conditii de piata	Recent	Recent	recent	
	Corectie (%)	0%	0%	0%	
	Valoare corectie (EURO/m²)	0.00	0.00	0.00	
	Pret corectat (EURO/m²)	83.60	99.75	81.70	
5.	Localizare	Str Fabricii	Mircea cel Batran,	22 Decembrie	Andrei Muresanu
	Corectie (%)	-10%	-10%	-10%	
	Valoare corectie (EURO/m²)	-8.36	-9.98	-8.17	
	Preț corectat (EURO/m²)	75	90	74	
6.	Drum acces	prin incinta	mai bun	mai bun	mai bun
	Corectie (%)	-15%	-15%	-15%	
	Valoare corectie (EURO/m²)	-11	-13	-11	
	Pret corectat (EURO/m²)	63.95	76.31	62.50	
7.	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan neconstru ibil	intravilan constr	intravilan constr	intravilan constr
	Corectie (%)	-15%	-15%	-15%	
	Valoare corectie (EURO/m²)	-9.59	-11.45	-9.38	
	Pret corectat (EURO/m²)	54.36	64.86	53.13	
8.	Utilitati	lipsa	mai bun	mai bun	mai bun
	Corectie (%)	-5%	-5%	-5%	
	Valoare corectie (EURO/m²)	-2.72	-3.24	-2.66	
	Pret corectat (EURO/m²)	51.64	61.62	50.47	
9.	Suprafata	2,618.00	850	3,348	700
	Corectie (%)		0%	-10%	0%
	Valoare corectie (EURO/m²)		0.00	-6.16	0.00
	Pret corectat (EURO/m²)		51.64	55.46	50.47
10.	Front stradal	5.00	mai bun	mai bun	mai bun
	Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare corectie (EURO/m²)		-5.16	-5.55	-5.05
	Pret corectat (EURO/m²)		46.48	49.91	45.42
11.	Relieful/forma terenului	piriu cu maluri	mai bun	mai bun	mai bun
	Corectie (%)		-20%	-15%	-14%

VALOARE ESTIMATA (Euro/mp)	39.35	EURO/m²
VALOARE ESTIMATA (Euro)	103,020	EURO
VALOARE ESTIMATA (Ron)	509,846	LEI

C

- 14

CORECTIILE APLICATE SUNT:

1.	Tipul tranzactiei	Oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie (%)	S-au aplicat diferit functie de oferta	-5%	-5%	-5%
2.	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
	Corectie (%)	Nu a fost cazul	0%	0%	0%
3.	Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Corectie (%)	Nu este cazul, ofertele sunt similare	0%	0%	0%
4.	Conditii de piata	Recent	Recent	recent	recent
	Corectie (%)	Nu este cazul, au aceleasi conditii de piata	0%	0%	0%
5.	Localizare	Fabricii	Mircea cel Batran,	22 Decembrie	Andrei Muresanu
	Corectie (%)	La comp 2 si 3 s-au aplicat corectii find mai slab positionat in oras fata de comparatiile utilizate	-10%	-10%	-10%
6.	Drum acces	Prin incinta Ceramica	Mai bun	Mai bun	Mai bun
	Corectie (%)	La comp 1 accesul este pe drum pietruit de servitude, neasfaltat, deci mai slab	-15%	-15%	-15%
7.	Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan neconstruibil	intravilan	intravilan	intravilan
	Corectie (%)	Toate comp sunt mai bune	-15%	-15%	-15%
8.	Utilitati	Lipsa	mai bun	Mai bun	Mai bun
	Corectie (%)	La comp 1 si 3 s-au aplicat corectii deoarece nu au utilitatile racordate la constructii	-5%	-5%	-5%
9.	Suprafata	2,618.00	850	3,348	700
	Corectie (%)	La comp 2 care este mai buna suprafata de construit commercial s-a aplicat o corectie negativaa de -0%	0%	-10%	0%
10.	Front stradal	5.00	Mai bun	Mai bun	Mai bun
	Corectie (%)	La comp 3 nu se cunoaste frontal si este neimprjmuit cee ace poate duce la problem juridice de granituire	-10%	-10%	-10%
11.	Relieful/forma terenului	Puitiu cu maluri	Mai bun	Mai bun	Mai bun
	Corectie (%)	Nu este cazul	-20%	-15%	-15%%
12.	Construcție pe teren	liber	similar	similar	similar
	Corectie (%)	Nu este cazul, se considera teren liber	0%	0%	0%

COMPARABILA NR 1

intravilan-850-mp-zalau-mircea-cel-batran-panorama-superba-cf-IDv

**Teren intravilan 850 mp,Zalau,Mircea cel Batran,panorama :**

📍 Zalau, Salaj

75 000 €

88 €/m²

Rata estimata: 2.206 RON /luna

Avans: 55.688 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculator

Prezentare generală

↪ Suprafață	850 m²
🔍 Tip teren	intravilan
📍 Locație	urbana
↪ Dimensiuni	23 x 54

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-850-mp-zalau-mircea-cel-batran-panorama-superba-cf-IDveMn>

8/5/23, 1:43 PM

850 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 7683311 • www.storia.ro

🔍 Vizionare la distanță

Cere informații

👤 Tip vânzător

privat

Descriere



Teren 700 mp zona Rezidentiala intravilan langa Cabana Bradet

📍 Zalau, Salaj

60 000 €

86 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 1.765 RON /luna

Avans: 44.550 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcula

Prezentare generală

📏 Suprafață	700 m²
🏠 Tip teren	Cere informații
📍 Locație	urbana
📐 Dimensiuni	Cere informații
👁️ Vizionare la distanță	Cere informații
👤 Tip vânzător	agenție

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-700-mp-zona-rezidentiala-intravilan-langa-cabana-bradet-10k7jt>

8/5/23, 1:48 PM

700 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 4794694 - www.storia.ro

Descriere

Teren intravilan 700 mp langa Cabana Bradet si parcul Bradet

-masurat in format stereo

-intabulat

-apa

Teren intravilan 12 ari livada Meseș, 21 m front și panoramă spre oraș

📍 Zalău, Salaj

105 000 €

88 €/m²

Propune un preț

Rata estimată: 3.089 RON /luna

Avans: 77.963 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculator

Prezentare generală

📏 Suprafață	1.200 m²
📐 Tip teren	intravilan
📍 Locație	urbana
📏 Dimensiuni	58,33 x 20,63
👁️ Vizionare la distanță	Cere informații
👤 Tip vânzător	agenție

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-12-ari-livada-mese-21-m-front-l-panoram-spre-ora-1DwW7B>

8/5/23, 1:50 PM

1 200 m², teren de vânzare - Salaj (Judet), Zalău - 7607747 - www.storia.ro

Descriere

Teren intravilan în suprafață de 1200 mp Livada Meseș strada Dimitrie Cantemir

Utilități: curent, apă, drum pietruit

-închiriat

-împărțuit și măsurat în noile coordonate STEREO 7D

-poziționat deasupra drumului



VANZATOR



Alin

Pe OLX din mai 2016

Activ azi la 11:42

[\(/d/oferte/user/164qQ/\)](/d/oferte/user/164qQ/)

074 466 3779
(tel:0744663779)

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/d/oferte/user/164qQ/)

LOCALIZARE

Zalău,
Sălaj



PUBLICITATE

Postat 29 iunie 2022



De vanzare teren intravilan in zona industriala [41.081 mp]

99 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 41 081 m²

DESCRIERE

SC TEFISALL GROUP SRL vinde teren in zona industriala cu suprafata de 41.081 mp in vecinatatea fabricii Michelin Anvelope pe strada Simion BARNUTIU nr 107 .

Terenul beneficiaza de toate utilitatile-apa,

-canalizare

-curent trifazat de mare putere

-gaz

-asfalt

-platforme betonate

Are frontul la strada de 480 ml astfel incat poate fi vandut si pe parcele de minim 3000 mp.

PRET 99 EURO/MP.

ID: 235967597

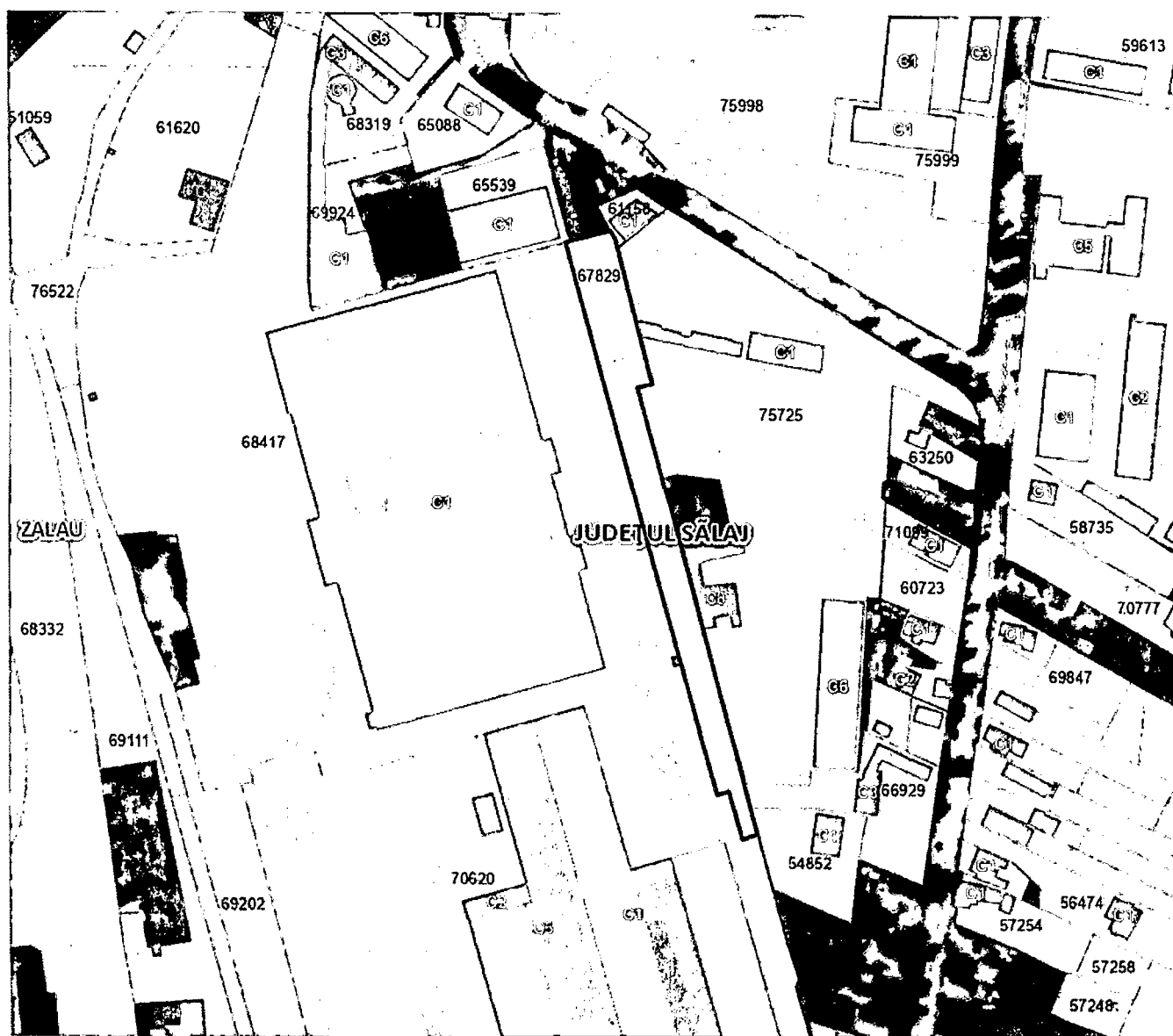
Vizualizări: 1611

Raportează

ANEXA NR 3

ORTOFOTOPLAN AMPLASAMENT IMOBIL

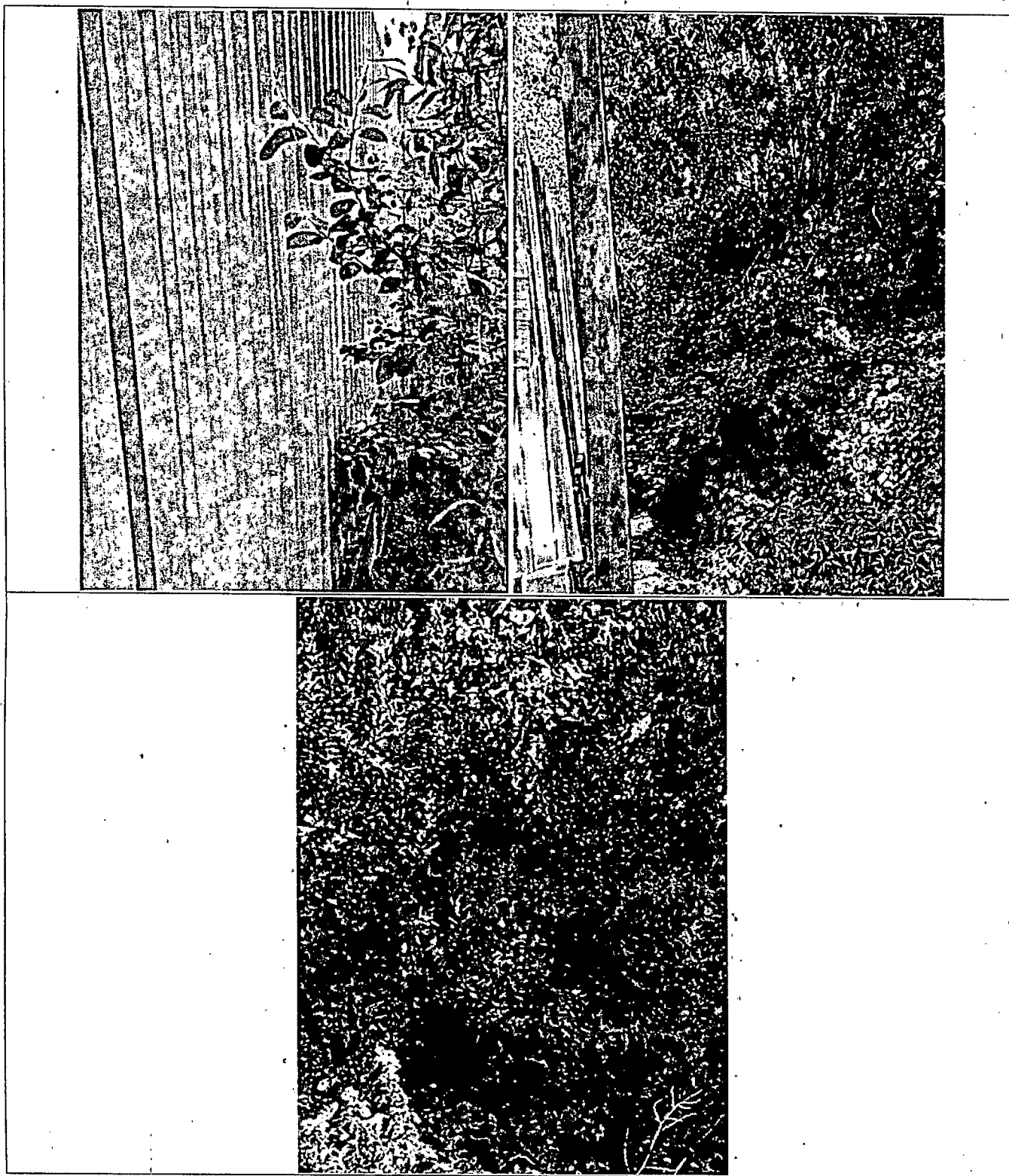
TEREN INTRAVILAN INSCRIS CF 67829 Zalau cu nr cadastral 67829



ANEXA NR 4 FOTOGRAFII IMOBIL







ANEXA NR 3 - ACTE DE RPOPRIETATE



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

ANCPRI
NATIONALA AGENȚIA
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67829 Zalău

Nr. 6
2
0
6



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Str. Fabricii, Nr. 1/A; 1/B, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67829	2.618	Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard din plasa de sâ

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Refe
22227 / 05/07/2017 Act Normativ nr. Act de dezmembrare nr. 653, din 04/07/2017 emis de notar public V. Stefana; Se înființează cartea funciară 67829 a imobilului cu numărul cadastral B1 67829/Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 67458 înscris în cartea funciară 67458;	
38522 / 06/11/2017 Act Notarial nr. Contract de schimb nr. 1727, din 03/11/2017 emis de NP Buran Ioan Dumitru B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin schimb, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF:4291786, domeniul privat	
38537 / 06/11/2017 Act Notarial nr. convenție de constituire cu titlu gratuit a servituții de trecere cu piciorul și al 03/11/2017 emis de NP Buran Ioan Dumitru; B10 Intabulare, drept de SERVITUȚE de trecere cu piciorul și auto asupra imobilului cu nr. cad. 67831 înscris în Cf. 67831 Zalău,	

C. Partea III. SARCINI

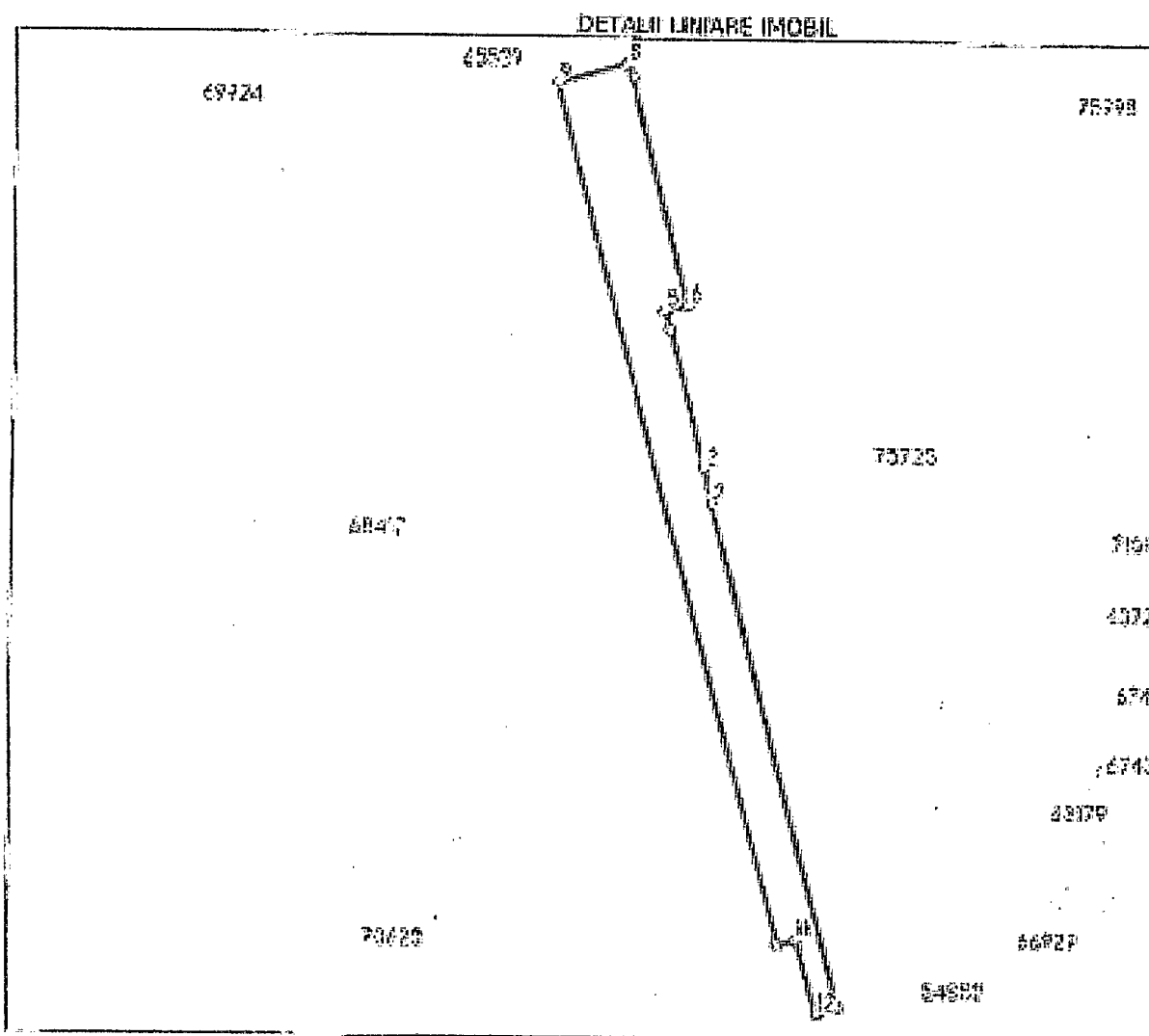
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Refe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67829	2.618	Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard din placa de sare

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra-ven	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații
1	curți construcții	DA	1.920	-	-	-	
2	arabil	DA	698	-	-	-	

Lungime Segmente:

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	120.871
2	3	8.198
3	4	32.336

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	53.07
7	8	3.282
8	9	16.521
9	10	204.057
10	11	4.44
11	12	17.871
12	1	5.168

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

*** Distanța dintre puncte este formată din segmenta cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 mli în

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informa funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Lege coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și p administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fiz documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publ care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la ad www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verif 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/08/2023, 09:09

Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 282 din 31.08.2023

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

INSCRIS IN CF 76524, cad 76524 Zalau

CLIENT: :MUNICIPIUL ZALAU

UTILIZATORUL DESEMNAȚ :SC DEDEMAN SRL

PROPRIETAR :SC DEDEMAN SRL

SCOPUL EVALUARII: ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI

EXECUTANTUL LUCRĂRII: PFA IELCIU AUGUSTIN

AUGUST 2023



Catre,

S C DEDEMAN SRL

Acest raport de evaluare anexat in intregime, prezinta concluziile procesului de evaluare al proprietatii imobiliare „Teren intravilan in suprafata de 1.964 mp ” inregistrata in Cartea funciara CF 76524, cadastral 76524 Zalau, proprietar S C DEDEMAN SRL, CIF 2816464

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si opinia evaluatorului de apreciere a valorii de piata pentru realizarea unei tranzactii, care la data de **08.08.2023**, este:

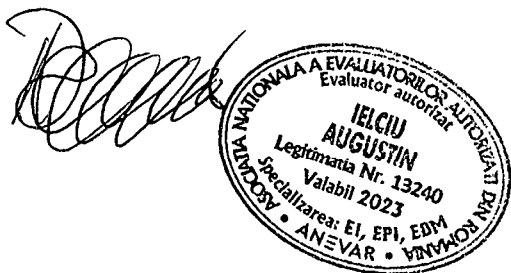
Valoarea de piata a terenului , este:

V_{piata} = 510.300 lei= 103.000 EURO

Opiniile prezentate mai sus sunt bazate pe valorile estimate in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile pietei imobiliare specifice si pe baza observatiilor facute in capitolul Rezultatele evaluarii.

Cu respect,

Ing. Ielciu AUGUSTIN
Membru Titular ANEVAR
Legitimatie 13240



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare – „**Teren intravilan in suprafata de 1.964 mp** ” inscrisa in Cartile funciare CF 76524 Zalau, **cadastral 76524** proprietar **SC DEDEMAN SRL**, in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **SC DEDEMAN SRL** , 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 2023 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 2023 – SEV400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi” și evaluarea bunurilor mobile.
- 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;

IELCIU AUGUSTIN
MEMBRU ANEVAR

Zalau ,
08.08.2023



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: „**Teren intravilan în suprafața de 1.964 mp**” înscris în Cartea funciara CF 76524 , cadastral 76524 Zalau, **proprietar SC DEDEMAN SRL** situat administrativ pe Str M Vitreazu.

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 **AUGUST 2023** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Raportul de evaluare se adresează SC DEDEMAN SRL în calitate de client și utilizator desemnat. Lucrarea a fost întocmită la solicitarea Unității Administrative Teritoriale MUNICIPIUL ZALAU.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este:

„**Teren intravilan în suprafața de 1.964 mp**” înscris în Cartea funciara CF 76524 Zalau, cadastral 76524 are ca proprietar pe SC DEDEMAN SRL.

- S-a considerat dreptul deplin (integral) de proprietate înscris în CF 76524, nr. Top/cad:76524 Zalau.
- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie a CF 76524 - Zalău, pus la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate.. Conform extrasului de carte funciara prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. ;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei restricții de altă natură care să afecteze proprietatea.

Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 07.08.2023

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 08.08.2023 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,9490 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2023 , imobilul evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat administrativ în Zalau în viza-vi de Sala Sporturilor din Zalau , în parcul situat pe B-dul M Viteazu și înscris în cartea funciara CF 76524, cad 76524 a localității Zalau.

Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, nu sunt restricții de construire fata de imobilele 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 2023 , standard aplicat 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 si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.”

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este in deplină concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată in calcule a fost cea inscrisa in CF si conform planului de situatie;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii limitative:

- Previziunile sau estimările continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie 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 niciodată 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, modificări PUG prin PUZ,etc.);
- Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;

Surse de informații:

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

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2023 în concordanță cu cele europene și internaționale.

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2023, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru 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 (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) Ghiduri metodologice
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

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 1.964 mp” înscrisă în Cartea funciara CF 76524 Zalau, proprietar SC DEDEMAN SRL.

Mai jos este redată situația juridică și actele de dobândire a terenului:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	
35576 / 17/07/2023	
Act Notarial nr. act de dezmembrare autentificat cu nr.688, din 14/07/2023 emis de I Stefana;	
B1	Se înființează cartea funciara 76524 a imobilului cu numărul cadastral 76524 / UAT Zalau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 70385 înscris în cartea funciara 70385;
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4995, din 26/09/2019 emis de NP Ianachieviți Andrei	
R2	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobândit prin

Terenul nu este împrejmuit, identificarea acestuia s-a făcut după Planul de încadrare în zonă – suprapunere ortofotoplan și extrasul de carte funciara, planul de aliniament și delimitare.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în B-dul M Viteazu a municipiului Zalau, în parcul realizat în spatele blocurilor A24. Accesul la teren se realizează direct din parc și are un front de acces de 5,35 m iar deschiderea maximă este de 11 m. De menționat că pe acest teren este un piriu și o conductă de gaz de medie presiune. Lungimea terenului este de aprox 272 ml. Pe o configurație de această formă nu se poate construi, eventual doar o parcare. În zona apropiată există un parc, case de locuit, proprietăți rezidențiale și comerciale.

4.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are o suprafață de 1.964 mp și pe trei toate laturile se învecinează cu proprietate a Municipiului Zalau pe care s-a realizat un parc de distracții și agrement. Terenul nu are utilitățile pe teren.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței, fezabilitate

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

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan – este o proprietate imobiliară, localizată în Str M Vitreazu a municipiului Zalău.

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 proprietăți vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru construcție este în scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe.

Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale, în zona centrală, cartierul Bradet, Sarmas, Gradina Poporului, cartierul Meses, 22 Decembrie 1989, etc.

Pentru zona studiată și pentru terenuri pentru construcții piața imobiliară este scăzută cu terenuri puține expuse la vânzare, dar nefinalizate tranzacții multe în acest moment ele fiind expuse pe piața imobiliară și cautate de investitori.

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 Zalău oferta de terenuri libere, în zona centrală și agricolă este destul de scăzută, mai există oferta în zonele periferice și limitrofe ale municipiului Zalău.

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, în zonele limitrofe municipiului Zalău, piața terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru, dar se preconizează în continuare o stagnare sau chiar poate o mică creștere a prețurilor proprietăților imobiliare de acest tip, în euro, pe termen scurt și 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.

6.2. Cea mai bună utilizare

CMBU - *“cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului”*

C.M.B.U. 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.

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.

Terenul analizat: intravilan, categoria de folosință Curți construcții, cu posibilitate de dezvoltare – construcții.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare cu construcții, fiind fezabilă financiar.

Terenul intravilan construibil, este amplasat în zona periferică a localității, Cartier Brădet, zonă mediu populată. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare – teren pentru dezvoltare.

Ținând cont de Construcțiile edificate pe teren, terenul are destinație dezvoltare, destinația prin PUG și RLU aferent – Zona rezidențială cu clădiri și funcțiuni complementare de spații comerciale și prestări servicii.

Conform analizei zonei de amplasare, piața nu face distincție între terenurile cu destinație funcțiuni complementare de spații comerciale și prestări servicii, în aria de piață delimitată, oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară teren intravilan cu destinație dezvoltare. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în Str M Vitreazu a municipiului , într-o zona limitrofă incintei parcului Bradet , cu acces destul de facil din strada, functiunile si dotarile existente , cea mai bună utilizare este de teren construibil pentru parcare autovehicole sau parc de agrement.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

7.1. Metoda comparației directe

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

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

În zona în care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile locale, de la vinzatori și de la agențiile imobiliare. În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate în Analiza de piață iar grila de calcul a fost efectuată în Anexa nr 1.

În urma aplicării metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății A unde $V_{\text{comparații}} = 39,35$ EURO/mp, deoarece în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață, a terenului intravilan, este:

Rotund:

$V_{\text{piață}} = 510.300 \text{ lei} = 103.000 \text{ EURO}$

7.2. Metoda reziduală

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investiție ipotetice din valoarea de piață a proprietății imobiliare potențiale și adecvate conform conceptului de cea mai bună utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zona și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat nu a fost analizată pentru cea mai bună utilizare (CMBU) în ipoteza dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară de tip rezidențial deoarece nu se poate dezvoltata o astfel de proprietate pe un teren cu o astfel de configurație-pitiu și lungime mare cu latime mică.

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR

OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.

Descrierea proprietății în detaliu este prezentată în capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

8.2.1. Valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață:

$V_{\text{piața}} = 510.300 \text{ lei} = 103.000 \text{ EURO}$

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

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 - cumpărării, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață, este cea obținută prin comparații directe, care are un grad mare de acuratețe:**

Valoarea de piață teren, este:

$V_{\text{piața}} = 510.300 \text{ lei} = 103.000 \text{ EURO}$

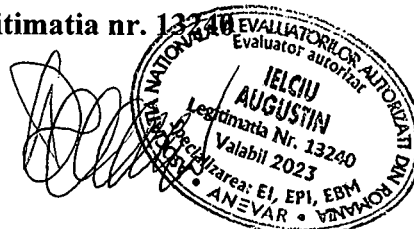
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- 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.

9. ANEXE

- 9.1. Anexa nr 1- determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparațiilor de piață
- 9.2. Anexa nr 2-Analiza de piață și ofertele utilizate
- 9.3. Anexa nr 3-Plan de amplasament și ortofotoplanuri
- 9.4. Fotografii imobil;
- 9.5. Acte de proprietate

INTOCMIT,
PFA IELCIU AUGUSTIN
Evaluator ANEVAR
Legitimția nr. 13240



ANEXA NR 1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE		PROPRIETATI COMPARABILE			
	subiect	A	B	C	
	Suprafata teren (m ²)	1,964.00	850	3,348	700
	Pret (oferta/vanzare) (EURO/m ²)		88.00	105.00	86.00
1.	Tipul tranzactiei	oferta	oferta	oferta	
	Corectie (%)	-5%	-10%	-5%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	-4	-11	-4	
	Pret corectat (EURO/m ²)	83.60	94.50	81.70	
2.	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	
	Corectie (%)	0%	0%	0%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	0	0	0	
	Pret corectat (EURO/m ²)	83.60	94.50	81.70	
3.	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	
	Corectie (%)	0%	0%	0%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	0	0	0	
	Pret corectat (EURO/m ²)	83.60	94.50	81.70	
4.	Conditii de piata	Recent	recent	recent	
	Corectie (%)	0%	0%	0%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	0.00	0.00	0.00	
	Pret corectat (EURO/m ²)	83.60	94.50	81.70	
	M Viteazu, FN	Mircea cel Batran,	22 Decembrie	Andrei Muresanu	
5.	Localizare				
	Corectie (%)	-10%	-10%	-10%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	-8.36	-9.45	-8.17	
	Pret corectat (EURO/m ²)	75	85	74	
6.	Drum acces	pamint	mai bun	mai bun	
	Corectie (%)	-10%	-10%	-10%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	-8	-9	-7	
	Pret corectat (EURO/m ²)	67.72	76.55	66.18	
	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilanne construibil	intravilan constr	intravilan constr	
7.					
	Corectie (%)	-15%	-15%	-15%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	-10.16	-11.48	-9.93	
	Pret corectat (EURO/m ²)	57.56	65.06	56.25	
8.	Utilitati	lipsa	mai bun	mai bun	
	Corectie (%)	-5%	-5%	-5%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	-2.88	-3.25	-2.81	
	Pret corectat (EURO/m ²)	54.68	61.81	53.44	
9.	Suprafata	1,964.00	850	3,348	700
	Corectie (%)	0%	-10%	0%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	0.00	-6.18	0.00	
	Pret corectat (EURO/m ²)	54.68	55.63	53.44	
10.	Front stradal	5.00	mai bun	mai bun	
	Corectie (%)	-4%	-5%	-5%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	-2.19	-2.78	-2.67	
	Pret corectat (EURO/m ²)	52.49	52.85	50.77	
11.	Relieful/forma terenului	plat	similar	similar	
	Corectie (%)	0%	0%	0%	
	Valoare corectie (EURO/m ²)	0.00	0.00	0.00	

	Pret corectat (EURO/m²)		52.49		52.85		50.77
12.	Construcție pe teren	liber	similar		similar		similar
	Corecție (%)		0%		0%		0%
	Valoare Corecție (EURO/m ²)		0.00		0.00		0.00
	Pret corectat (EURO/m²)		52.49		52.85		50.77
	Corecție totală netă (EURO)		-36		-52		-35
	Corecție totală netă (%)		-40%		-50%		-41%
	Corecție totală brută (EURO)		36		52		35
	Corecție totală brută (%)		40%		50%		41%
	Suprafața teren (m ²)	1,964.00	m ²				

VALOARE ESTIMATA		EURO/m
(Euro/mp)	52.49	²
VALOARE ESTIMATA		
(Euro)	103,000	EURO
VALOARE ESTIMATA		
(Ron-rotund)	510,000	LEI

* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

A

Legenda



- date introduse manual cand se intocmeste grila de evaluare
- care care nu vor fi modificate
- rezultat final
- linie informativa asupra celor trei valor obtinute (valori cat mai apropiate)

CORECTIILE APLICATE SUNT:

1.	Tipul tranzactiei	Oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie (%)	S-au aplicat diferit functie de oferta	-5%	-5%	-5%
2.	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
	Corectie (%)	Nu a fost cazul	0%	0%	0%
3.	Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Corectie (%)	Nu este cazul, ofertele sunt similare	0%	0%	0%
4.	Conditii de piata	Recent	Recent	recent	recent
	Corectie (%)	Nu este cazul, au aceleasi conditii de piata	0%	0%	0%
5.	Localizare	M Vitreazu	Mircea cel Batran,	22 Decembrie	Andrei Muresanu
	Corectie (%)	La comp 2 si 3 s-au aplicat corectii find mai slab pozitionat in oras fata de comparatiile utilizate	-10%	-10%	-10%
6.	Drum acces	Prin parc, drum de pamint	Mai bun	Mai bun	Mai bun
	Corectie (%)	La comp 1 accesul este pe drum pietruit de servitute, neasfaltat, deci mai slab	-10%	-10%	-10%
7.	Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan neconstruibil	intravilan	intravilan	intravilan
	Corectie (%)	Toate comp sunt mai bune	-15%	-15%	-15%
8.	Utilitati	Lipsa	mai bun	Mai bun	Mai bun
	Corectie (%)	La comp 1 si 3 s-au aplicat corectii deoarece nu au utilitatile racordate la constructii	-5%	-5%	-5%
9.	Suprafata	2,618.00	850	3,348	700
	Corectie (%)	La comp 2 care este mai buna suprafata de construit commercial s-a aplicat o corectie negativaa de -0%	0%	-10%	0%
10.	Front stradal	5.00	Mai bun	Mai bun	Mai bun
	Corectie (%)	La comp 3 nu se cunoaste frontal si este neimprjmuit cee ace poate duce la problem juridice de granituire	-4%	-5%	-5%
11.	Relieful/forma terenului	Plat	Similar	Similar	Similar
	Corectie (%)	Nu este cazul	0%	0%	0%
12.	Constructie pe teren	liber	similar	similar	similar
	Corectie (%)	Nu este cazul, se considera teren liber	0%	0%	0%

COMPARABILA NR 1

intravilan-850-mp-zalau-mircea-cel-batran-panorama-superba-cf-IDv

**Teren intravilan 850 mp,Zalau,Mircea cel Batran,panorama :**

📍 Zalau, Salaj

75 000 €88 €/m²

Rata estimata: 2.206 RON /luna

Avans: 55.688 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculator](#)**Prezentare generală**

↶ Suprafață	850 m ²
🔍 Tip teren	intravilan
📍 Locație	urbana
↶ Dimensiuni	23 x 54

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-850-mp-zalau-mircea-cel-batran-panorama-superba-cf-IDveMn>

8/5/23, 1:43 PM

850 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 7683311 • www.storia.ro

🔍 Vizionare la distanță	Cere informații
👤 Tip vânzător	privat

Descriere



Teren 700 mp zona Rezidentiala intravilan langa Cabana Bradet

📍 Zalau, Salaj

60 000 €

86 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 1.765 RON /luna

Avans: 44.550 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcula

Prezentare generală

📏 Suprafață	700 m²
📐 Tip teren	Cere informații
📍 Locație	urbana
📏 Dimensiuni	Cere informații
👁️ Vizionare la distanță	Cere informații
👤 Tip vânzător	agenție

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-700-mp-zona-rezidentiala-intravilan-langa-cabana-bradet-10k77t>

8/5/23, 1:48 PM

700 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 4794694 - www.storia.ro

Descriere

Teren intravilan 700 mp langa Cabana Bradet si parcul Bradet

-masurat in format stereo

-intabulat

-apa

Teren intravilan 12 ari livada Meseș, 21 m front și panoramă spre oraș

📍 Zalău, Salaj

105 000 €

88 €/m²

Propune un pret

Rata estimată: 3.089 RON /luna

Avans: 77.963 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculator

Prezentare generală

📏 Suprafață	1.200 m²
📐 Tip teren	intravilan
📍 Locație	urbana
📏 Dimensiuni	58,33 x 20,63
📡 Vizionare la distanță	Cere informații
👤 Tip vânzător	agenție

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-12-ari-livada-mese-21-m-front-i-panorama-spre-ora-IDwW7B>

8/5/23, 1:50 PM

1 200 m², teren de vânzare - Salaj (judet), Zalău - 7607747 • www.storia.ro

Descriere

Teren intravilan în suprafață de 1200 mp Livada Meseș strada Dimitrie Cantemir

Utilități: curent, apă, drum pietruit

-întăbuțat

-împrejmuit și măsurat în noile coordonate STEREO 70

-poziționat deasupra drumului

Descriere anunt

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-8-5-ari-strada-andrei-muresanu-1drPpS.html>

1/6

5/10/22, 6:00 PM

850 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 6632504 - www.storia.ro

Se vinde teren cu suprafata de 850mp situat pe strada Andrei Muresanu, front 30m. Zona exclusivista.

Mai multe informatii la telefon

Merita Vazut!

Particularitati

Infrastructura

electricitate, canalizare, apa curenta

Comoditati

conducta de gaze naturale

Caracteristici

acces - drum asfaltat

Siguranta

terea informati

Imprejurimi

transport public



VANZATOR



Alin

Pe OLX din mai 2016

Activ azi la 11:42

[\[d/oferte/user/164qQ/\]](#)

074 466 3779
(tel:0744663779)

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[d/oferte/user/164qQ/\]](#)

LOCALIZARE

Zalău,
Sălaj



PUBLICITATE

Postat 29 iunie 2022



De vanzare teren intravilan in zona industriala [41.081 mp]

99 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 41 081 m²

DESCRIERE

SC TEFISALL GROUP SRL vinde teren in zona industriala cu suprafata de 41.081 mp in vecinatatea fabricii Michelin Anvelope pe strada Simlon BARNUTIU nr 107 .

Terenul beneficiaza de toate utilitatile-apa,

-canalizare

-curent trifazat de mare putere

-gaz

-asfalt

-platforme betonate

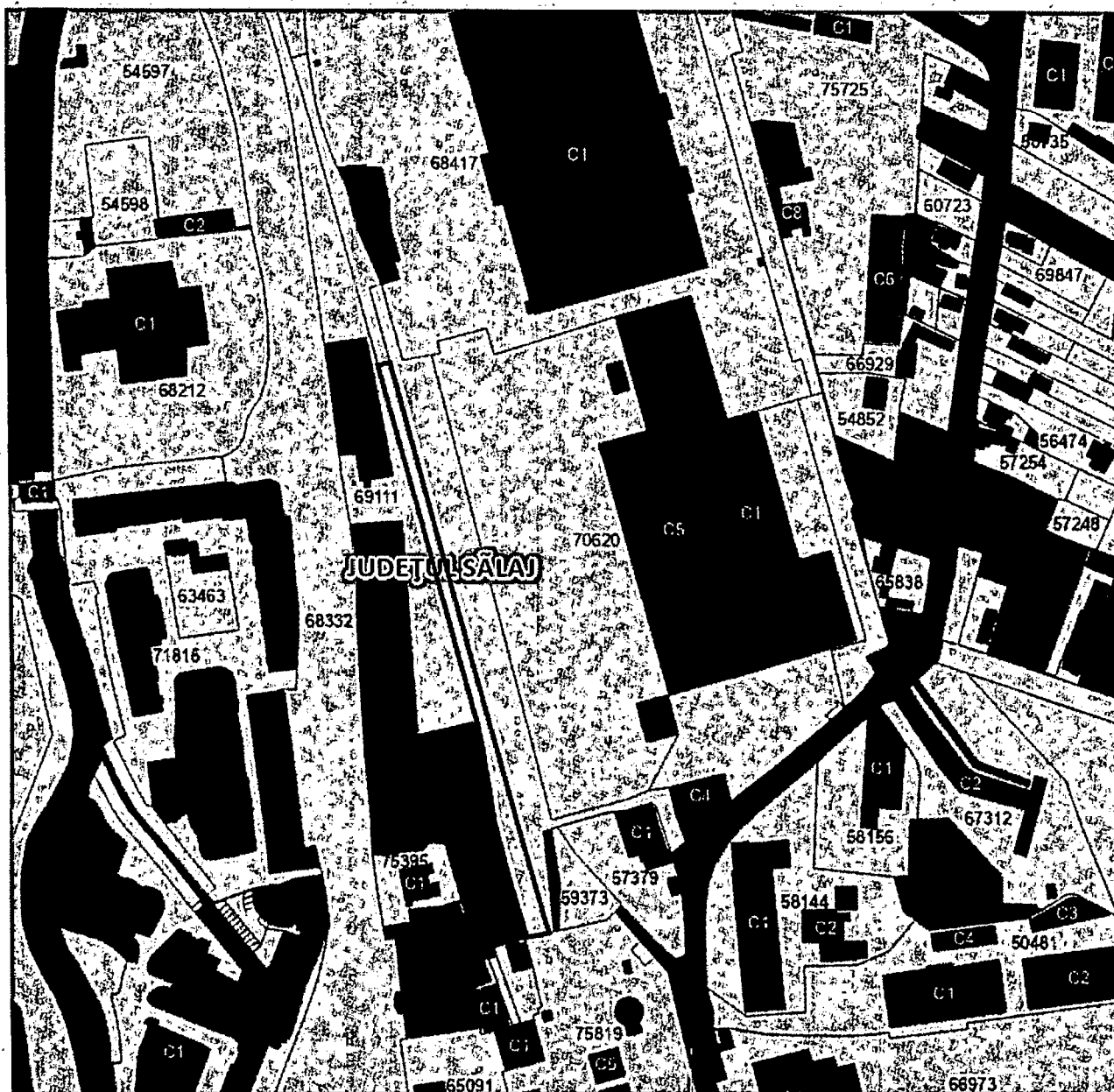
Are frontul la strada de 480 ml astfel incat poate fi vandut si pe parcele de minim 3000 mp.

PRET 99 EURO/MP.

ID: 235967597

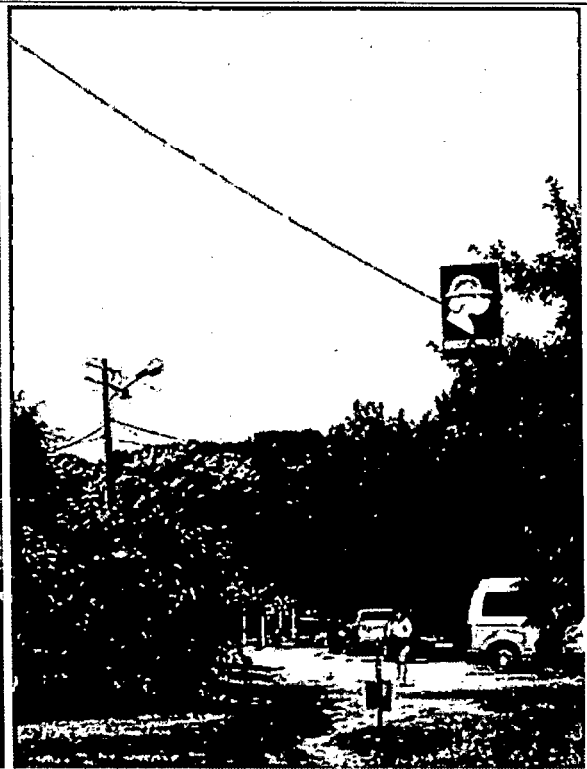
Vizualizări: 1611

Raportează



ANEXA NR 4 FOTOGRAFII IMOBIL





ANEXA NR 3 –ACTE DE RPOPRIETATE

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76524 Zalau

Nr. cerere	37426
Ziua	27
Luna	07
Anul	2023
Cod verificare 100150838844	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76524	1.964	Teren neimprejmuț; Teren intravilan neimprejmuț

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35576 / 17/07/2023		
Act Notarial nr. act de dezmembrare autenticat cu nr.688, din 14/07/2023 emis de NP Vasilache Mihaela Stefana;		
B1	Se înființează cartea funciara 76524 a imobilului cu numărul cadastral 76524 / UAT Zalau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 70385 înscris în cartea funciara 70385;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4995, din 26/09/2019 emis de NP Ianachievici Andra Mihaela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) DEDEMAN SRL , CIF:2816464	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70385/Zalau, înscrisa prin încheierea nr. 39629 din 27/09/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

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

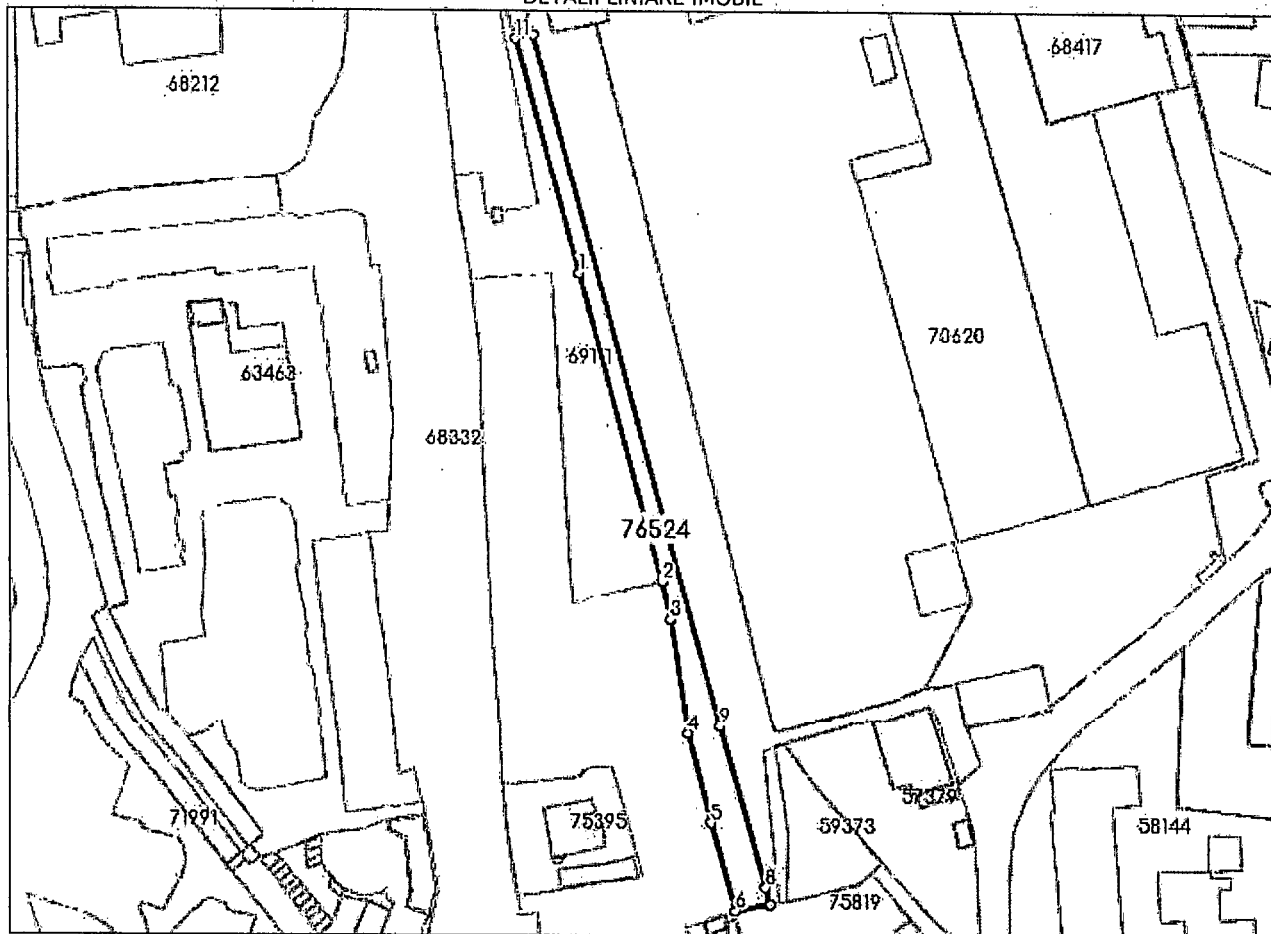
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76524	1.964	Teren intravilan neimprejmuit

* 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	1.964	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	98.178
2	3	11.939
3	4	35.718
4	5	28.686
5	6	27.955
6	7	10.996

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	5.353
8	9	51.825
9	10	221.161
10	11	5.868
11	1	75.549

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 150 RON, -Chitanta externa nr.436217/27-07-2023 în suma de 75, Chitanta externa nr. 436230/01-08-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
02-08-2023

Asistent Registrator,
MARIANA COZMA

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ACT DE DEZMEMBRARE

DUPLICAT

Subscrisa, **DEDEMAN SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Bacău, strada Alexei Tolstoi nr.8, județul Bacău, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J04/2621/1992, cod unic de înregistrare 2816464, reprezentată legal de asociat și administrator, domnul **PAVĂL DRAGOS**, cu domiciliul în municipiul identificat cu carte de identitate seria nr. eliberată de SPCLEP Bacău la data de 06.05.2016, cod numeric personal în calitate de proprietară a imobilului teren, în suprafață de 5.354 mp., categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul municipiului Zalău, județul Salaj, identificat cu număr cadastral 70385 și intabulat în Cartea Funciară nr. 70385 a municipiului Zalău.

am hotărât dezmembrarea proprietății în 4 (patru) loturi, după cum urmează:

❖ lotul 1 - format din suprafața de 1305 mp. teren, categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul municipiului Zalău, județul Salaj, identificat cu număr cadastral 76521, având limitele și dimensiunile conform documentației cadastrale întocmite de către societatea TOPVISION MARITIM SRL, prin PFA Mastacan Dacian Adrian și avizată de OCPI Salaj - BCPI Zalău, sub nr. 23430/2023;

❖ lotul 2 - format din suprafața de 1035 mp. teren, categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul municipiului Zalău, județul Salaj, identificat cu număr cadastral 76522, având limitele și dimensiunile conform documentației cadastrale întocmite de către societatea TOPVISION MARITIM SRL, prin PFA Mastacan Dacian Adrian și avizată de OCPI Salaj - BCPI Zalău, sub nr. 23430/2023;

❖ lotul 3 - format din suprafața de 1050 mp. teren, categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul municipiului Zalău, județul Salaj, identificat cu număr cadastral 76523, având limitele și dimensiunile conform documentației cadastrale întocmite de către societatea TOPVISION MARITIM SRL, prin PFA Mastacan Dacian Adrian și avizată de OCPI Salaj - BCPI Zalău, sub nr. 23430/2023;

❖ lotul 4 - format din suprafața de 1964 mp. teren, categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul municipiului Zalău, județul Salaj, identificat cu număr cadastral 76524 având limitele și dimensiunile conform documentației cadastrale întocmite de către societatea TOPVISION MARITIM SRL, prin PFA Mastacan Dacian Adrian și avizată de OCPI Salaj - BCPI Zalău, sub nr. 23430/2023;

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului act, a fost dobândit de către subscrisa, prin cumpărare, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 4995/26.09.2019 de Birou Individual Notarial Ianachievici Andra Mihaela, cu sediul în municipiul București;

Suprafața de teren mai sus menționată, nu a fost scoasă din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, nu este grevată de sarcini, servituți sau urmăriri de orice natură, cu excepția dreptului de trecere (traversare) înscris în favoarea societății BANY TRANS SRL, cu încheierea nr. 33077/28.09.2020, în baza Convenției privind

constituirea unui drept de trecere autentificată sub nr. 3231/25.09.2020 de notar public Creacan Flavia Monica, din cadrul Societății Profesionale Notariale Napoca Lex, cu sediul în municipiul Cluj - Napoca, și a dreptului de trecere (traversare) înscris în favoarea societății ADA IMOBILIARE SRL, cu încheierea nr. 3553/26.01.2022, în baza Convenției privind constituirea unui drept de trecere autentificată sub nr. 199/25.01.2022 de notar public Stancu Tudor Dan, din cadrul Societății Profesionale Notariale Napoca Lex, cu sediul în municipiul Cluj - Napoca, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru informare nr.35165/13.07.2023, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Salaj – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Zalau.

Menționăm că atât beneficiara, BANY TRANS SRL, cât și beneficiara, ANDA IMOBILIARE SRL, și-au exprimat acordul cu privire la dezmembrarea imobilului ce face obiectul prezentului act, precum și cu menținerea dreptului de trecere doar pe lotul nr. format din suprafața de 1035 mp., identificat cu număr cadastral 76522, rezultat în urma dezmembrării, așa cum rezultă din declarația autentificată sub nr. 1379/29.06.2023 de notarul public Lupea Diana cu sediul în municipiul Cluj Napoca și din declarația autentificată sub nr. 2156/20.06.2023 de notarul public Crcan Flavia Monica, cu sediul în municipiul Zalău, urmând ca în urma operațiunii de dezmembrare, loturile 1, 3 și 4, să fie libere de sarcini.

Subscrisa DEDEMAN SRL, prin reprezentantul său legal, declară sub sancțiunea art. 326 din Codul Penal, cu privire la fals în declarații, că nu a mai vândut, donat sau ipotecat imobilul ce face obiectul acestei dezmembrări în favoarea vreunei alte persoane fizice sau juridice și nu există contracte de închiriere în derulare, nu face obiectul vreunui contract de fiducie sau contract de asociere în participatiune și a depus Certificatul de Urbanism nr. 373/12.05.2023, eliberat de către Primăria municipiului Zalău, în vederea autentificării prezentului act.

Subscrisa DEDEMAN SRL, prin reprezentantul său legal, declară că a citit actul, conținutul acestuia reprezintă voința sa neviciată, nu se află în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul actului sau cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic, consimțământul nu a fost surprins prin dol (eroarea provocată de manopere frauduloase ale unui terț) și nici afectat de vreo cauză de violență (temerea justificată indusă de către un terț) și toate clauzele au fost stabilite de comun acord.

Înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra imobilelor, rezultate în urma operațiunii de dezmembrare, îi revine Biroului Notarului Public care a instrumentat prezentului înscris, conform dispozițiilor art.35 din Legea 7/1996 cu modificările ulterioare și ale dispozițiilor art. 884 din Codul Civil.

Subscrisa DEDEMAN SRL, prin reprezentantul său legal, declară că i-au fost aduse la cunoștință dispozițiile Regulamentului General Privind Protecția Datelor nr.679/27.04.2016 al Parlamentului European și al Consiliului Europei și este de acord cu prelucrarea datelor personale în vederea întocmirii actului de față precum și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, prin orice mijloace de comunicare către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat și autentificat la Birou Individual Notarial Mihaela Stefana Vasilache, cu sediul în municipiului Bacău, strada Mihai Viteazu nr. 5, scara C, parter, județul Bacău, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate din care unul rămâne în arhiva biroului notarial iar 2 (două) se eliberează părții. Prezentul contract se înregistrează în Cartea Funciară, conform normelor legale în vigoare.

PROPRIETARĂ

DEDEMAN S.R.L.,

prin reprezentantul său legal

PAVĂL DRAGOȘ

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
VASILACHE MIHAELA ȘTEFANA
Licența de funcționare nr. 59/1963/07.03.2016
Sediul : Salaj, strada Mihai Viteazu nr. 5, scara C, parter
Tel/fax: 0234/577543; email: notarvasilache@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.688

Anul 2023, Luna IULIE, Ziua 14

Eu **Mihaela Ștefana Vasilache** notar public, la solicitarea părții, m-am deplasat în mun. județul la sediul social al **DEDEMAN SRL**, unde am găsit pe:

1. **PAVĂL DRAGOȘ**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul strada județul identificat cu carte de identitate seria nr. eliberată de SPCLEP la data de 06.05.2016, cod numeric personal , în calitate de reprezentant legal al **DEDEMAN S.R.L.**, persoana juridica romana, cu sediul social in mun. Bacau, Str. Alexei Tolstoi nr. 8. jud. Bacau, înregistrată la Registrul Comerțului Bacau sub nr. J04/2621/1992, având Cod unic de înregistrare 2816464;

care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act exprimă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

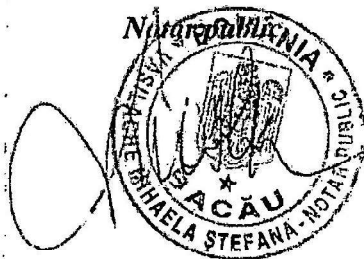
În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 240 lei cu OP. / 2023 (2.2.2.)

S-a încasat onorariul în sumă de 600 lei + 114 lei TVA cu OP/ 2023, conform facturii emise de acest birou notarial.

Notar public,
VASILACHE MIHAELA ȘTEFANA

“Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de Mihaela Ștefana Vasilache, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.”



Anexa nr 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 282 din 31.08.2023

ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE ALBĂ