



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. 328

din 26 octombrie 2023

privind aprobarea efectuării unui schimb de imobile (terenuri cu construcții) libere de sarcini între proprietarii CITADIN ZALĂU SRL și Municipiul Zalău, în scopul implementării unitare a proiectului "Regenerare urbana zona CET Zalău"

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul de aprobare nr. 83422/24.10.2023 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate comun nr. 83424/24.10.2023 al Direcției Patrimoniu, Direcției Tehnice, Direcției Economice și Direcției Administrație Publică precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău;

CertIFICATELE de urbanism nr. 1095/23.10.2023 și nr. 1096/23.10.2023, Acordul de parteneriat nr. 62960/09.11.2020 încheiat între Municipiul Zalău și ADR NV, Minuta nr. 34507/04.05.2023, Extrasele CF nr. 76887 Zalău și nr. 58629 Zalău precum și Rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare înscrise în CF nr. 76887 Zalău și nr. 58629 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 administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Însușirea **Rapoartelor de evaluare** realizate în vederea efectuării schimbului de imobile (terenuri cu construcții) dintre Municipiul Zalău și Citadin Zalău SRL, întocmite de către Ing. Dehelean Gheorghe – expert tehnic judiciar și evaluator ANEVAR, la solicitarea Municipiului Zalău, identificate conform **Anexei 1 și Anexei 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă efectuarea schimbului de imobile terenuri intravilane cu construcții, între Municipiul Zalău pe de o parte și Citadin Zalău SRL, cu sediul în Municipiul Zalău, România, CIF 27243753, pe de altă parte, în următoarele condiții:

a) Citadin Zalău SRL va transmite dreptul de proprietate, prin schimb, în favoarea Municipiului Zalău, în domeniul privat, asupra imobilului situat în Municipiul Zalău, strada Valea Miții nr.2, județul Sălaj, înscris în CF nr. 58629 Zalău nr.cad 58629 Zalău, reprezentând teren parțial împrejmuit, având categoria de folosință curți construcții în suprafață de 35.036 mp cu 46 construcții (conform CF sub nr.cad 58629 C1-C46) cu destinație industrială și edilitară, inclusiv utilajele amplasate, amenajări și rețele, liber de sarcini.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este evaluată la suma de 830.000 euro - echivalent 4.120.000 lei, din care valoarea terenului este de 402.000 euro = 1.995.500 lei și valoarea totală a construcțiilor înscrise în CF nr. 58629 cu destinație edilitară și industrială, inclusiv utilajele aferente, este de 428.000 euro - 2.124.500 lei, (prețul nu conține TVA),

conform Raportului de evaluare - Anexa 1 (Cursul valutar utilizat este de 4,9636 lei/euro, valabil la data de 22.06.2023).

b) Municipiul Zalău va transmite dreptul de proprietate privată, prin schimb, în favoarea Citadin Zalău SRL asupra imobilului situat în Municipiul Zalău, strada Fabricii nr. 28, județul Sălaj, înscris în CF nr. 76887 Zalău nr. cad 76887 Zalău, teren intravilan parțial împrejmuit, având categoria de folosință curți construcții și livadă în suprafață de 24.200 mp cu 12 construcții (conform CF sub nr.cad 76887 C1-C12) cu destinație industrială și edilitară, inclusiv rețelele și utilitățile aferente și toate amenajările de teren (platforme de beton, zid de sprijin, împrejmuire, etc.), liber de sarcini.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este evaluată la suma de 830.000 euro - echivalent 4.120.000 lei, din care valoarea terenului este de 387.000 euro =1.921.000 lei și valoarea totală a construcțiilor înscrise în CF nr. 76887 este de 443.000 euro - 2.199.000 lei, (prețul nu conține TVA), conform Raportului de evaluare - Anexa 2. (Cursul valutar utilizat este de 4,9636 lei/euro, valabil la data de 22.06.2023).

Art.3. Mandatarea de către Consiliul Local al Municipiului Zalău a reprezentanților în AGA a Citadin Zalău SRL să aprobe prin Hotărâre AGA încheierea Contractului de schimb, în condițiile stabilite prin prezenta Hotărâre a Consiliului local al Municipiului Zalău.

Art.4. Municipiul Zalău suportă cheltuielile ocazionate cu evaluarea imobilelor, cu încheierea și autentificarea contractului de schimb și înscrierea în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

Art.5. La data încheierii Contractului de schimb se modifică lista bunurilor transmise în concesiunea Citadin Zalău SRL în baza Contractului nr. 36269/10.08.2010 încheiat între Municipiul Zalău și Citadin Zalău SRL privind delegarea/concesionarea anumitor activități din cadrul serviciului de administrare a domeniului public și privat al Municipiului Zalău, în sensul retragerii bunurilor de retur identificate în **Anexa 3** la prezenta hotărâre, sens în care se va încheia un act adițional la contractul de delegare.

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

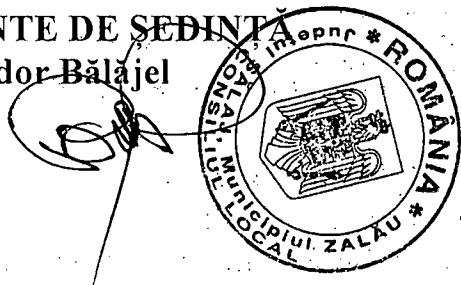
Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția tehnică, Direcția economică, Direcția Patrimoniu, Direcția administrație publică și Citadin Zalău SRL.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Patrimoniu; Direcția Economică; Direcția Tehnică;
- Citadin Zalău SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

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

ANEXA 1 168

MUNICIPIUL ZALĂU		
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU		
Nr. de înregistrare	50887	
Ziua	30	luna 06, anul 2023

RAPORT DE REEVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TERENURI INTRAVILANE CU

CONSTRUCTII

Municipiul Zalau , str. Valea Mitii , nr. 2 , judetul Salaj

Anexa nr <u>1</u> la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr <u>328</u> din <u>26.10.2023</u>
--

Destinatarul lucrării: S.C. CITADIN ZALAU SRL

Solicitantul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Executantul lucrării: Ing. DEHELEAN GHEORGHE – expert tehnic judiciar si
evaluator ANEVAR

IUNIE 2023



Cuprins

Partea I - INTRODUCERE	4
1.1. Sinteza Raportului	5
1.2. Certificarea	6
 Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	 7
2.1. Identificarea si Competența Evaluatorului	7
2.2. Identificarea Clientului și a Utilizatorului desemnat	7
2.3. Scopul Evaluării	7
2.4. Identificarea Proprietății Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate	8
2.5. Tipul Valorii	8
2.6. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului	9
2.7. Documentare necesară pentru efectuarea evaluării	9
2.8. Natura și Sursa Informațiilor pe care se bazează Evaluarea	10
2.9. Ipoteze și Ipoteze Speciale	11
2.10. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare	13
2.11. Declarația Conformității cu SEV	14
2.12. Descrierea Raportului	15
2.13. Moneda valorii definite. Modalitati de plata	16
2.14. Verificarea Raportului de Evaluare	16
 Partea a III - a - PREZENTAREA DATELOR	 16
3.1. Descrierea Situației Juridice	16
3.2. Date despre Aria de Piață, Oraș, Vecinătăți, Zona si Localizare	17
3.3. Descrierea Terenului	20
3.4. Descrierea Construcțiilor si Amenajărilor	20
 Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	 57
4.1. Analiza Productivității Proprietatii	57
4.2. Delimitarea Pieței Specifice (aria pieței si aria competitivă)	59
4.3. Analiza Cererii	60
4.4. Analiza Ofertei Competitive	60
4.5. Analiza Interacțiunii dintre Cerere si Oferta	61
4.6. Previziunea Absortiei Proprietatii Subiect in Piata	61

<u>Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARE</u>	62
5.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber.....	64
5.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii construite	65
<u>Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE</u>	66
6.1. Estimarea Valorii Terenului – <i>Metoda Comparatiei Directe</i>	68
6.2. Abordarea prin Venit	74
6.3. Abordarea prin Cost	78
<u>Partea a VII-a -ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</u> ...	112
7.1. Analiza Rezultatelor.....	112
7.2. Concluzia asupra Valorii.....	115
<u>ANEXE</u>	117



Partea I – INTRODUCERE

1.1. Sinteza Raportului (Rezumatul Faptelor Principale si al Concluziilor Importante)

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Teren intravilan cu constructii inscris in C.F. nr. 58629 Zalau, nr. cadastral 58629 Teren intravilan inscris in C.F. nr. 58631 Zalau, nr. cadastral 58631
--	---



Suprafete constructii:

Suprafata desfasurata MAGISTRALA TERMOFICARE:	Sd = 294,00 mp
Suprafata desfasurata CORP BUNCARE:	Sd = 1.245,00 mp
Suprafata desfasurata STATII ELECTROFILTRE CAF100:	Sd = 123,00 mp
Suprafata desfasurata COS DE FUM CAF:	Sd = 190,00 mp
Suprafata desfasurata BAZIN NEUTRALIZARE:	Sd = 22,00 mp
Suprafata desfasurata FUNDATIE:	Sd = 53,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE REMIZA PSI:	Sd = 195,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE ST. POMPE INCENDIU:	Sd = 99,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE ARHIVA:	Sd = 62,00 mp
Suprafata desfasurata REZERVOR INCENDIU:	Sd = 51,00 mp
Suprafata desfasurata REZERVOR INCENDIU:	Sd = 51,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE REZERVOARE INCENDIU:	Sd = 18,00 mp
Suprafata desfasurata REZERVOR APA POTABILA:	Sd = 32,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE REZERVOR APA POT.	Sd = 7,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE POARTA 1:	Sd = 28,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE CORP ADMINISTRATIV:	Sd = 243,00 mp
Suprafata desfasurata REZERVOR APA 5000 MC:	Sd = 409,00 mp
Suprafata desfasurata MAGAZIE RECHIZITE:	Sd = 100,00 mp
Suprafata desfasurata ATELIER EDILE:	Sd = 234,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE INSTALATII BOILER:	Sd = 98,00 mp
Suprafata desfasurata ATELIER AUTO:	Sd = 129,00 mp
Suprafata desfasurata COS FUM CAZAN 120:	Sd = 538,00 mp
Suprafata desfasurata STATIE CAZANE BAGGER:	Sd = 620,00 mp
Suprafata desfasurata TRANSFORMATOARE ELECTRICE:	Sd = 25,00 mp
Suprafata desfasurata GARAJ ATELIER AUTO:	Sd = 78,00 mp
Suprafata desfasurata SALA CAZAN ABA:	Sd = 85,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE CAZAN 105:	Sd = 1.032 mp
Suprafata desfasurata CAF 100 PACURA	Sd = 149,00 mp
Suprafata desfasurata TRANSFORMATOARE ELECTRICE:	Sd = 28,00 mp
Suprafata desfasurata COS FUM CAZAN 105:	Sd = 34,00 mp
Suprafata desfasurata STATIE APA POMPA RECUPERATA:	Sd = 20,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE INST. PREPAR. CHIMICA:	Sd = 147,00 mp
Suprafata desfasurata GOSPODARIRE AUXILIARA:	Sd = 76,00 mp
Suprafata desfasurata CALE FERATA:	Sd = 99,00 mp
Suprafata desfasurata DEPOZIT CURAT:	Sd = 83,00 mp
Suprafata desfasurata BAZINE SARE 3-4:	Sd = 87,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE RECEPTIE CARBUNE:	Sd = 32,00 mp
Suprafata desfasurata BAZINE SARE 1-2:	Sd = 50,00 mp
Suprafata desfasurata TRANSFORMATOARE ELECTRICE:	Sd = 20,00 mp
Suprafata desfasurata CLADIRE STATIE TRAT. APE-TR. 1:	Sd = 1.175 mp
Suprafata desfasurata PLATF. FILTRE VASE CONS.+REZ.:	Sd = 840,00mp
Suprafata desfasurata PLATFORMA DE GAZARI CO2:	Sd = 44,00 mp
Suprafata desfasurata PLATF. FILTRE BARIERA-ETAPA 1:	Sd = 105,00 mp
Suprafata desfasurata PLATFORMA REZERVOARE:	Sd = 836,00 mp
Suprafata desfasurata PLATFORMA FILTRE MECANICE:	Sd = 137,00 mp
Suprafata desfasurata COLECTOR GAZE CAF 1:	Sd = 129,00 mp

Anul Construirii (PIF):

1977 – 1986

Suprafata Teren:

1. Teren CF 58629. S = 35.036 mp - Teren cu 46 construcții industriale și edilitare
2. Teren CF 58631 S = 1.527 mp.

**Adresa Proprietatii
Imobiliare Evaluate:**

Municipiul Zalau , str. Valea Mitii , nr. 2 , judetul Salaj

Clientul: Municipiul Zalau

Utilizator Desemnat: Municipiul Zalau

Titularul Dreptului de Proprietate: S.C. CITADIN ZALAU SRL, intabulare drept de PROPRIETATE, prin fuziune, dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Hotarare judecatoreasca nr. 35/C din 06.02.2018 emis de Tribunalul Salaj , act constitutiv al S.C. Citadin Zalau SRL , certificat de inregistrare seria B nr. 2377442 din data de 05.08.2010 emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Salaj; Act administrativ nr. Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor nr. 13 din 30.10.2017 emis de S.C. Citadin Zalau SRL; Act administrativ nr. Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor nr. 129 din 25.10.2017 emis de S.C. Uzina Electrica Zalau S.A. , cu incheierea nr. 17805/23.04.2021.

Evaluator: DEHELEAN GHEORGHE , Membru ANEVAR,
Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI.

Data Reevaluarii: ▪ 22 Iunie 2023

Data Inspectie: ▪ Iunie 2023

Data Raportului: ▪ 27 Iunie 2023

Scopul Reevaluarii: • Asistenta clientului in vederea transferului proprietatii imobiliare in domeniu public a municipiului Zalau.

Tipul Valorii: • *Valoarea de Piata.*

Dreptul de Proprietate Evaluat: • A fost supus evaluarii *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare.

Sarcini Inregistrate: • Nu sunt inregistrate sarcini.

Ipozeze Speciale: • *Proprietatea subiect se evalueaza in ipoteza ca accesul se face nerestricționat pe drumurile de acces de incinta.*

• *Se presupune ca nu exista astfel de restrictii ale accesului care sa influenteze valoarea proprietatii subiect.*

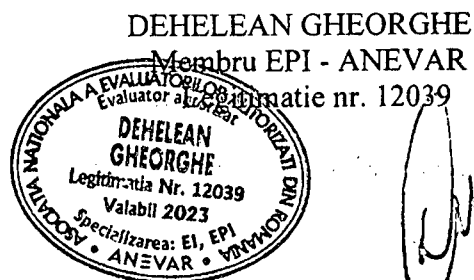
Abordarile Utilizate: • Abordarea prin Venit

• Abordarea prin Cost.

Cea mai buna utilizare: • Industriala

Valoarea de Piata estimata prin Abordarea prin Venit: • $V_{venit} = 4.120.000 \text{ lei , echivalent } 830.000 \text{ EURO}$

Zalau,
22.06.2023



1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara: Teren intravilan , în suprafata de 35.036 mp. , cu constructii industriale si utilajele aferente , situata în municipiul Zalau , strada Valea Mitii , nr. 2 , judetul Salaj , identificata în Extrasul de Carte Funciara nr. 58629 Zalau , nr. cadastral 58629 si Teren intravilan , în suprafata de 1.527 mp. , identificata în Extrasul de Carte Funciara nr. 58631 Zalau , nr. cadastral 58631.

Subsemnatul Dehelean Gheorghe , în calitate de Membru ANEVAR , certific dupa cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Afirmatiile sustinute de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe parti și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese prezente sau de perspectivă, referitoare la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de proprietatea imobiliară evaluată în prezentul raport de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimată, nu este condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 și cu respectarea prevederilor legale în materie, a principiilor și reglementărilor "Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat ANEVAR";
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafă de verificator cu specializarea EPI;
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date, considerate ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății imobiliare, pe care am efectuat-o personal.
- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului și utilizatorului desemnat și în scopul precizat. Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabilă.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege.
- La data întocmirii prezentului raport de evaluare , subsemnatul Dehelean Gheorghe , este membru ANEVAR , cu legitimitatea nr. 12039.

Zalau,
22 Iunie 2023

Intocmit,
Ing. DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR



Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI REEVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta lucrare de evaluare a fost întocmită de catre **P.F.A. DEHELEAN GHEORGHE** , prin **ing. DEHELEAN GHEORGHE** , in calitate de membru ANEVAR - Specializarea *Evaluarea Proprietăților Imobiliare* (EPI) , legitimație nr. 12039 , valabilă 2023 , domiciliat in municipiul Zalau , str. Paraului , nr. 21/A , judetul Salaj , telefon 075999318 , e-mail: ghita.dehelean@yahoo.com.

In calitate de membru ANEVAR , declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc , a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR-editia 2022.

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

Subsemnatul **DEHELEAN GHEORGHE** , in calitate de membru ANEVAR , prin prezenta declar ca posed cunoștințele si abilitatile necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent, îmi asum responsabilitatea pentru datele, informațiile și concluziile prezentate în prezentul raport de reevaluare.

2.2. Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat

Clientul este Municipiul Zalau , cu sediul in municipiul Zalau , p-ta I. Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin **Ionel Ciunt** , in calitate de **primar** , prin **Fazacas Marina Bianca** , in calitate de **secretar general** si prin **ec. Mariana Cuibus** , in calitate de **director economic**.

Utilizatorul Desemnat al raportului de evaluare este: **Municipiul Zalau , prin primar.**

Declar că forma și conținutul raportului de reevaluare sunt adecvate necesităților persoanelor care vor utiliza prezentul raport, conform contractului de prestari servicii încheiat între evaluator, client si utilizatorul desemnat.

“Imi asum răspunderea numai pentru scopul prezentat în raport , iar raportul este destinat doar clientului Municipiul Zalau și utilizatorului desemnat – Municipiul Zalau , prin primar.”

2.3. Scopul reevaluării

Prezentul raport de reevaluare este întocmit la cererea clientului si utilizatorului desemnat, in scopul estimării valorii de piata si este interzisă utilizarea raportului de reevaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop.



Scopul prezentei reevaluări este stabilirea valorii de piață în vederea preluării terenurilor și construcțiilor cu utilajele aferente, de pe amplasamentul str. Valea Mitii, nr. 2, în proprietatea publică a municipiului Zalău.

În acest scop se va estima *Valoarea de Piață* pentru proprietatea imobiliară constând din: Teren intravilan, în suprafața de 35.036 mp., cu construcții industriale și utilajele aferente și Terenul intravilan, în suprafața de 1.527 mp., situate în municipiul Zalău, str. Valea Mitii, nr. 2, județul Salaj.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate.

În prezentul raport a fost supus evaluării *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietății imobiliare: Teren intravilan, în suprafața de 35.036 mp cu 46 construcții edilitare și industriale (inclusiv cu utilajele aferente) și terenul în suprafața de 1.527 mp proprietatea S.C. CITADIN ZALAU SRL, intabulare, drept de PROPRIETATE, prin fuziune, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1; Hotărâre judecătorească nr. 35/C din 06.02.2018 emis de Tribunalul Salaj, act constitutiv al S.C. Citadin Zalău SRL, certificat de înregistrare seria B nr. 2377442 din data de 05.08.2010 emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Salaj; Act administrativ nr. Hotărârea Adunării Generale a Asociaților nr. 13 din 30.10.2017 emis de S.C. Citadin Zalău SRL; Act administrativ nr. Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 129 din 25.10.2017 emis de S.C. Uzina Electrică Zalău S.A., cu încheierea nr. 17805/23.04.2021, identificate astfel:

1. Terenul intravilan, în suprafața totală de 35.036 mp - cu 46 construcții edilitare și industriale (inclusiv cu utilajele aferente) este situat în municipiul Zalău, str. Valea Mitii nr. 2, județul Salaj și este înscris în Cartea Funciara nr. 58629 Zalău, nr. cadastral 58629.
2. Terenul intravilan, în suprafața de 1.527 mp, teren liber de sarcini, este situat în municipiul Zalău, str. Valea Mitii, nr. 2, județul Salaj și este înscris în Cartea Funciara nr. 58631 Zalău, nr. cadastral 58631.

Nu există diferențe constatate între situația scriptică și cea faptică.

Conform Extrasului de Carte Funciara, proprietatea subiect nu este ipotecată, este liberă de sarcini.

Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății libere de sarcini.

La data inspecției și la data evaluării terenul are categoria de folosință „curți construcții”.

Evaluatorul a inspectat, consemnat și evaluat proprietatea imobiliară sus menționată și situația reală din teren corespunde cu cea din documentele de proprietate, și cu cea prezentată în raportul de reevaluare.

2.5. Tipul valorii.

Metodologia aplicată a avut în vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situația și starea actuală a proprietății imobiliare, precum și factorii de prudență necesari scopului exprimat, procedându-se la estimarea „*Valorii de Piață*” definită în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022 „SEV 104 – Tipuri ale Valorii”, astfel:

*„**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”.*

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.

Valoarea este exprimata in moneda EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre clientul si utilizatorul desemnat.

2.6. Data evaluarii , data inspectiei , data raportului.

Estimarea valorii de piata s-a facut pentru data de **22.06.2023** , dată la care este valabilă și concluzia privind valoarea estimata.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Dehelean Gheorghe , membru ANEVAR. Insectia s-a realizat in cursul lunii Iunie 2023 , prin fotografierea terenului cu constructii industriale si a vecinatatilor in prezenta reprezentantului proprietarului.

Pentru confirmarea constatarilor am anexat la prezentul raport de reevaluare fotografii ale inspectiei imobilului si fotografii ale vecinatatilor.

Data raportului de reevaluare (respectiv data emiterii raportului de reevaluare) este data de **22.06.2023**.

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

In vederea efectuării raportului de reevaluare , m-am deplasat la fata locului unde am facut personal constatarile cu privire la starea actuala a terenului , la zona de amplasare , la caracterul edilitar al zonei de amplasare si utilitatile edilitare. Am avut asigurat accesul fără restricții, pentru a putea inspecta imobilul integral. De asemenea, colectarea și documentarea datelor necesare efectuării prezentului raport de evaluare nu au fost restricționate. Insectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Dehelean Gheorghe , membru ANAVAR , prin fotografierea terenului cu constructiile industriale , a vecinatatilor si a zonei de amplasare in cursul lunii Iunie 2023.

Intocmirea raportului de reevaluare s-a efectuat după studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către proprietar și a constatarilor cu ocazia inspecției în teren, in cazul prezent s-a efectuat inspectia integrală a proprietății imobiliare.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele de proprietate prezentate de catre proprietar (Extrase de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70). Informatiile furnizate sunt



considerate a fi adevarate si corecte. 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.

Nu se cunosc restricții legale privind utilizarea proprietății.

Se reevaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare libere de sarcini si fara restrictii.

Documentele de proprietate puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietarul imobilului sunt urmatoarele, anexate in copie la prezentul raport de reevaluare:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 58631 Zalau , nr. cadastral 58631 , eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj – Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Zalau , sub nr. 17805 din 23.04.2021
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 58629 Zalau , nr. cadastral 58629 , eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj – Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Zalau , sub nr. 17802 din 23.04.2021.
- Plan de proiectie Stereo 70.
- Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor S.C. Citadin Zalau SRL nr. 1 din 22.01.2021.

Suprafata totala pentru terenurile intravilane in cauza este de 36.563 mp. , suprafata identificata in toate documentele de proprietate anterior mentionate.

Dupa efectuarea inspectiei proprietatii imobiliare subiect si studierea documentelor de proprietate puse la dispozitie de catre proprietar, nu au fost constatate neconformitati intre situatia reala din teren si cea rezultata din documentele de proprietate ale proprietatii imobiliare subiect al evaluarii.

S-au depus toate diligențele pentru a mă documenta, am solicitat proprietarului informații legate de proprietatea imobiliară, am verificat și sintetizat informațiile primite de la proprietar și cele colectate de pe piață, am aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate evaluat. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare a acestora, s-au facut având în vedere stadiul actual al proprietatii imobiliare supuse reevaluării.

Consider că informațiile avute la dispoziție sunt suficiente pentru realizarea în conformitate a prezentului raport de reevaluare.

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza reevaluarea

Informatiile utilizate care stau la baza elaborarii raportului de reevaluare sunt:

- Documentele de proprietate (Extrase de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor S.C. Citadin Zalau SRL nr. 1 din 22.01.2021) , puse la dispozitie

11

de catre proprietar, care au fost verificate pentru conformitate în momentul inspecției (scriptic si faptic), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- Informatii dobandite la inspectia proprietatii imobiliare evaluate, a vecinatatilor si a zonei de amplasare.
- Informatii privind piata imobiliara specifica.
- Informatii din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

Sursele de informatii utilizate:

- Informațiile furnizate de către proprietar care este responsabil pentru veridicitatea si acuratetea informatiilor;
- Informații referitoare la Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalau preluate de pe site-ul Primariei municipiului Zalau <https://www.primariazalau.ro/portal>;
- Informatii colectate din surse publice considerate credibile - site-uri de specialitate: www.googlemaps.ro, www.ancpi.ro, <http://www.asecib.ase.ro/goocad.html>.
- Informații colectate de pe piață, publicații online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agențiilor imobiliare locale: www.olx.ro, www.homezz.ro.
- Informatii privind impozitul pe proprietate de la Serviciul de Impozite si Taxe Locale al municipiului Zalau;
- Informatii furnizate de catre investitori, proiectanti, topografi, evaluatori, agenti imobiliari, care isi desfasoara activitatea pe piata locala, proprietari – vanzatori de proprietati similare.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.9.1. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar (Extrase de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor



S.C. Citadin Zalau SRL nr. 1 din 22.01.2021) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de reevaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor preluate din surse publice considerate credibile.
- Evaluatorul a presupus că proprietatea imobiliară de reevaluat se conformează tuturor reglementărilor privind documentațiile de urbanism și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificată o non - conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Am preluat suprafața terenului și a construcțiilor din planul topografic , planul de încadrare în zonă și actele de proprietate puse la dispoziție de proprietar.
- Aspectele de identificare cadastrală se bazează pe documentele puse la dispoziție și pe datele existente în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalau;
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului și a construcțiilor în momentul inspecției dar, se consideră că corespunde cu faptul, cu planurile și documentele de proprietate puse la dispoziție de către proprietar;
- Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a terenului (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, stabilitatea terenului și condițiile de fundare, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea imobilului.
- Nu am avut la dispoziție Studiu Geotehnic sau alte documente care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase în zonă, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea de piață a proprietății subiect. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării terenului, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în



privinta stării în care se află proprietatea imobiliara și nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii și a eventualelor lor consecinte și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Nu am fost informat si nu s-au observat cu ocazia inspectiei in teren a existentei de subtraversari (magistrale de apa, canalizare, gaze) si supratraversari de magistrale (energie electrica de inalta sau medie tensiune).
- Proprietatea subiect are utilitățile principale: energie electrica , apa-canalizare si gaz metan; Nu am facut investigatii privind volumul si calitatea utilitatilor, dar am primit informatii privind capacitatea suficienta a acestora.
- Nu am avut la dispozitie contractul de vanzare cumparare al terenului si constructiilor , dar se presupune ca informatiile furnizate de catre proprietar sunt adevarate si corecte.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcule eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- În prezentul raport de reevaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare, titlu de proprietate poate fi transferat, finantare normala, proprietatea imobiliara este libera de sarcini.

2.9.2. Ipoteze speciale

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022 (SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării, punctul (i) *Ipoteze si Ipoteze Speciale*, pagina 24) “o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data reevaluării”.

In realizarea prezentului raport de reevaluare nu s-au evidentiat ipoteze speciale.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

Continutul prezentului raport de reevaluare este confidential pentru clientul și utilizatorul desemnat și nu se va dezvălui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 și/sau atunci când proprietatea imobiliara a intrat în atentia unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de reevaluare, decat in baza unui



angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile de etica si de conduita ale profesiei de evaluator autorizat si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de reevaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, a proprietarilor si utilizatorul desemnat, sau a altor destinatari ai evaluării, daca au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea evaluatorului trebuie obținute înainte ca raportul de reevaluare (în totalitate sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Posesia raportului de reevaluare, in original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere - ofertă, inflație, cursuri valutare). Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

Dacă de la data reevaluării până la data utilizării raportului de reevaluare au avut loc modificări substanțiale pe piața imobiliară, financiară sau economică, se impune o nouă reevaluare.

Valoarea de piata estimata in prezentul raport se aplica întregii proprietăți imobiliare si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va modifica valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

Prezentul raport de reevaluare nu este valabil decât pentru clientul si utilizatorul desemnat și numai în formă originală, pentru validitate este necesara semnatura originala.

2.11. Declararea conformitatii cu SEV:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022 , cu normele și metodologia recomandată de ANEVAR , proprietatea imobiliară reevaluată este un teren cu constructii , scopul reevaluării fiind informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect in vederea vanzarii.

La elaborarea raportului de reevaluare s-au respectat: Reglementarile si Cadru Legal, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022:



- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadrul General)
- SEV 101 - Termenii de Referinta ai Evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale Valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra Proprietatii Imobiliare (IVS 230).
- GEV 630 – Evaluarea Bunurilor Imobile.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de reevaluare a fost realizat cu scopul informarii clientului si utilizatorului desemnat pentru a exprima opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata in vederea transferului proprietatii imobiliare subiect.

Raportul de reevaluare este structurat pe sapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole si anexe (conform Cuprins). In cadrul Capitolului Anexe, se regasesc in copie documentele de proprietate si planurile terenului , puse la dispozitie de proprietar, fotografii ale proprietatii imobiliare si ale vecinatatilor, informatii din piata utilizate (oferte de vanzare ale proprietăților comparabile utilizate în cadrul abordarilor de evaluare).

In vederea efectuării raportului de reevaluare s-a realizat inspectia integrala a proprietatii imobiliare, ocazie cu care nu au fost constatate neconformitati intre situatia reala din teren si cea rezultata din documentele de proprietate si planurile cadastrale ale proprietatii imobiliare, puse la dispozitie de proprietar.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect s-a aplicat abordarea prin piață, utilizand metoda comparatiei directe.

Conform Ghid de Evaluare GEV 630 – Raportare, paragraful 43, pagina 122 din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022: *“atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și mai adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață”*.

In cazul prezent cea mai adecvată abordare este **abordarea prin piata**, tinand cont de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare, de tipul valorii determinat de scopul evaluarii, în urma aplicării căreia **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare subiect a fost estimată la: **830.000 euro**.



Raportul de reevaluare a fost întocmit în conformitate cu SEV 300 "*Raportare*" și cuprinde descrierea datelor, analizelor și informațiilor relevante, a ipotezelor și concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piață.

Fișele de calcul sunt prezentate în cadrul raportului de evaluare în capitolul sau subcapitolul destinat.

Raportul de reevaluare a fost realizat ținând cont de opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare.

2.13. Moneda valorii definite. Modalități de plată

Valoarea este exprimată în moneda LEI și EURO, în România, majoritatea tranzacțiilor sau ofertelor sunt în aceste monede.

Cursul valutar utilizat este de 4,9636 lei/euro, valabil la data evaluării 22.06.2023.

2.14. Verificarea raportului de evaluare

Verificarea prezentului raport de evaluare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "*Verificarea Evaluării*", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafă de verificator cu specializarea EPI.

Partea a III - a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situației juridice:

Evaluatorul a analizat informațiile legate de dreptul de proprietate, a detaliat acest fapt pe baza Extraselor de Carte Funciara în cele ce urmează:

Descrierea Imobilului din Partea I - a Extrasului de Carte Funciara nr. 58629 Zalau, nr. cadastral 58629 - Teren intravilan, în suprafața de 35.036 mp. cu 46 construcții și utilaje aferente cu nr. cadastral 58629-C1 - 58629-C46 - construcții industriale și edilitare și - a Extrasului de Carte Funciara nr. 58631 Zalau, nr. cadastral 58631 - Teren intravilan, în suprafața de 1.527 mp, corespunde cu situația reală constatată cu ocazia inspecției în teren, precum și cu celelalte documente de proprietate anexate.

Proprietar tabular este S.C. Citadin Zalau SRL, intabulare drept de PROPRIETATE, prin fuziune, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 conform Partea I - a Extrasului de Carte Funciara nr. 58629 și a Extrasului de Carte Funciara nr. 58631.



Proprietatea imobiliara analizata **nu are** înscrieri privitoare la sarcini, conform Partea a III – a Sarcini a Extrasului de Carte Funciara nr. 58629 Zalau , nr. cadastral 58629 , eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Zalau sub nr. 17802/23.04.2021 si a Extrasului de Carte Funciara nr. 58631 Zalau , nr. cadastral 58631 , eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Zalau sub nr. 17805/23.04.2021.

La data inspectiei și la data evaluării proprietatea imobiliara subiect este compusa din urmatoarele constructii industriale: MAGISTRALA TERMOFICARE: Sd = 294,00 mp. , CORP BUNCARE: Sd = 1.245,00 mp. , STATII ELECTROFILTRE CAF100: Sd = 123,00 mp. , COS DE FUM CAF: Sd = 190,00 mp. , BAZIN NEUTRALIZARE: Sd = 22,00 mp. , FUNDATIE: Sd = 53,00 mp. , CLADIRE REMIZA PSI: Sd = 195,00 mp. , CLADIRE ST. POMPE INCENDIU: Sd = 99,00 mp. , CLADIRE ARHIVA: Sd = 62,00 mp. , REZERVOR INCENDIU: Sd = 51,00 mp. , REZERVOR INCENDIU: Sd = 51,00 mp. , CLADIRE REZERVOARE INCENDIU: Sd = 18,00 mp. , REZERVOR APA POTABILA: Sd = 32,00 mp. , CLADIRE REZERVOR DE AP POTABILA: 7,00 mp. , CLADIRE POARTA 1: Sd = 28,00 mp. , CLADIRE CORP ADMINISTRATIV: Sd = 243,00 mp. , REZERVOR APA 5000 MC: Sd = 409,00 mp. , MAGAZIE RECHIZITE: Sd = 100,00 mp. , ATELIER EDILE: Sd = 234,00 mp. , CLADIRE INSTALATII BOILER: Sd = 98,00 mp. , ATELIER AUTO: Sd = 129,00 mp. , COS FUM CAZAN 120: Sd = 538,00 mp. , STATIE CAZANE BAGGER: Sd = 620,00 mp. , TRANSFORMATORE ELECTRICE: Sd = 25,00 mp. , GARAJ ATELIER AUTO: Sd = 78,00 mp. , SALA CAZAN ABA: Sd = 85,00 mp. , CLADIRE CAZAN 105: Sd = 1.032 mp. , CAF 100 PACURA: Sd = 149 mp. , TRANSFORMATORE ELECTRICE: Sd = 28,00 mp. , COS FUM CAZAN 105: Sd = 34,00 mp. , STATIE APA POMPA RECUPERATA: Sd = 20,00 mp. , CLADIRE INST. PREPAR. CHIMICA: Sd = 147,00 mp. , GOSPODARIRE AUXILIARA: Sd = 76,00 mp. , CALE FERATA: Sd = 99,00 mp. , DEPOZIT CURAT: Sd = 83,00 mp. , BAZINE SARE 3-4: Sd = 87,00 mp. , CLADIRE RECEPTIE CARBUNE: Sd = 32,00 mp. , BAZINE SARE 1-2: Sd = 50,00 mp. , TRANSFORMATORE ELECTRICE: Sd = 20,00 mp. , CLADIRE STATIE TRATARE APE-TREAPTA 1: Sd = 1.175 mp. , PLATFORMA FILTRE VASE CONSUM+REZERVOARE STOC.: Sd = 840 ,00 mp. , PLATFORMA DE GAZARI CO2: Sd = 44,00 mp. , PLATFORMA FILTRE BARIERA-ETAPA 1: Sd = 105,00 mp. , PLATFORMA REZERVOARE: Sd = 836,00 mp. , PLATFORMA FILTRE MECANICE: Sd = 137,00 mp. , COLECTOR GAZE CAF 1: Sd = 129,00 mp.– **vezi pozele atasate.**

La data evaluarii constructiile si utilajele aferente analizate nu sunt inchiriate.

Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare cu o situatie juridica clara, libera de sarcini, fara restrictii si neinchiriată.

Proprietatea imobiliara subiect se evaluează în ipoteza speciala ca accesul auto si pietonal se face nerestricționat pe drumurile de acces de incinta. Se presupune ca nu exista astfel de restrictii ale accesului pe drumurile de incinta care sa influenteze valoarea proprietatii subiect.

In consecinta, situatia reala din teren corespunde cu cea prezentata in raportul de evaluare, in conformitate cu Extrasele CF si celelalte acte de proprietate prezentate de reprezentantul proprietarului.

3.2. Date despre aria de piata , oras , vecinatati , zona si localizare

Date despre aria de piata

Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți

..

comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea subiect, în gândirea utilizatorilor sau a potențialilor cumpărători.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile este municipiul Zalau , zonele mediane a orașului , zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare.

Date despre oras

Zalau este municipiul de reședință al județului Salaj , cu o populație de aproximativ 62.000 locuitori cu o densitate de 706,43 loc./mp. , ocupă o suprafață de 90.090 ha, format din orasul Zalau (resedinta) si localitatea Stana.

Municipiul Zalau este situat in centrul judetului Salaj , este asezat la poalele muntilor Meses , intr-o depresiune inconjurata de dealuri , in bazinul hidrografic al raului Zalau , la zone de contact dintre depresiunea cu acelasi nume si Culmea Mesesului.

Accesul spre municipiul Zalau se poate face pe cale ferata sau pe sosea. Pe calea ferata Zalaul se afla la 159 km. de Cluj-Napoca , la 81 km. de Baia-Mare si la 124 km. de Satu-Mare. Pe sosea este situat la 86 km. de Cluj-Napoca (E81) , la 108 km. de Baia-Mare , la 119 km. de Satu-Mare si la 120 km de Oradea.

Economia municipiului Zalau este una complexă, fiind dominată de sectorul serviciilor , aflat în plină ascensiune , la care se adaugă un sector industrial bine dezvoltat , orientat către export , care s-a dezvoltat în ultimii 50 de ani. Deși beneficiază de un potențial deosebit și de condiții naturale favorabile, activitățile agricole au o pondere nesemnificativă în economia orașului, rezumându-se la practicarea unei agriculturi de subzistență.

Cele mai importante ramuri ale industriei locale , din perspectiva cifrei de afaceri sunt : industria metalurgica si constructii de masini – Silcotub Tenaris , industria de prelucrare a lemnului – Belineea , industrial de prelucrare a cauciucului – Michellin , industria alimentara – Universal , industria textila – Universal CO , industria materialelor de constructii – Cemacon , etc.

Industria municipiului a înregistrat schimbări structurale majore , rezultate în urma atragerii unor importanți investitori străini, dar și a investițiilor realizate de oamenii de afaceri locali.

Municipiul Zalau a fost un oras destul de dezvoltat din punct de vedere economic , inainte de anii 1990 era un oras cu o zona industrială foarte puternică.

Sectorul turistic este unul încă slab dezvoltat în raport cu potențialul ridicat al orașului și al zonei. În ceea ce privește infrastructura de cazare, există circa 10 de unități de cazare , ce oferă în total puțin peste 300 de locuri de cazare și care sunt administrate de diferite companii private.



Domeniul imobiliar este unul bine dezvoltat la nivelul municipiului Zalău , cunoscând o dezvoltare impresionantă după anul 2010.

În municipiul Zalău există sucursale ale celor mai importante bănci comerciale din România , care dispun și de bancomate amplasate în diverse puncte din oraș. La acestea se adăugă agențiile companiilor de asigurări.

În plus, există diverse societăți financiare nebancare, case de schimb valutar, brokeri de credite și de asigurări, cooperative de credit, etc., care oferă servicii financiare populației.

Date despre vecinatati

Proprietatea imobiliara analizata beneficiază de urmatoarele vecinatati:

- Pe o raza de cca. 1,00 km , in zona proprietatii subiect exista locuinte individuale mai vechi dar si noi , in regim de pana la P+4E si
- Terenuri libere sau amplasamente în curs de dezvoltare , pe care urmeaza a fi edificate locuinte unifamiliale cu regim P+M si P+E ; cele mai multe dintre aceste constructii sunt realizate direct de către proprietarii terenului.

Date despre zona de amplasare

Zona de amplasare a proprietății imobiliare supuse evaluării este considerată ca fiind o zonă urban - mediana a municipiului Zalău , traficul auto este redus , poluarea fonică si gazoasa este redusa.

Zonă de amplasare fiind una mediana a municipiului Zalău , în zonă există activități noi de construcție , zona este într-o continuă activitate de construcție , dupa extinderea zonei de intravilan in anul 2010.

Zona in cauza este predominant formata din case unifamiliale noi în regim de inaltime de pana la P+E , precum si din spatii industriale si spatii prestari servicii.

Pe o rază de cca. 1,00 km exista fabrici sau alte condiții nefavorabile , înafara celor prezentate care să influențeze negativ valoarea proprietății.

Amplasamentul proprietatii este favorabil activitatii industriale.

In zona exista linie de transport in comun , statie locala in imediata apropiere.

Date despre localizare

Proprietatea imobiliară in cauza se află în intravilanul municipiului Zalău, str. Valea Mitii nr. 2, județul Salaj.



Accesul la proprietatea subiect se realizeaza direct din str. Valea Mitii; proprietatea subiect dispune de utilități din rețelele stradale astfel: energie electrica , apa-canalizare si gaz metan.

3.3. Descrierea terenului:

Proprietatea imobiliară subiect este identificată astfel:

1. Terenul intravilan in suprafata totala de 35.036 mp - cu 46 construcții edilitare și industriale (inclusiv cu utilajele aferente) este situat în municipiul Zalau, str. Valea Mitii nr. 2 , judetul Salaj si inscris în Cartea Funciara nr. 58629 Zalau , nr. cadastral 58629.
2. Terenul intravilan in suprafata de 1.527 mp , teren liber de sarcini , este situat în municipiul Zalau, str. Valea Mitii nr. 2 , judetul Salaj si inscris in în Cartea Funciara nr.58631 Zalău , nr. cadastral 58631.

Accesul la terenul proprietatea subiect se realizeaza dintr-un drum de beton si cu iluminat public.

Strada Valea Mitii este o strada publica amenajata (betonata), are asigurat iluminatul public stradal si nu are trotuare de acces pietonal.

Forma terenului este neregulata , avand urmatoarele vecinatati:

- Nord: str. Valea Mitii;
- Est: proprietatea S.C. AVRIL SRL;
- Vest: proprietatea S.C. Silcotub Tenaris S.A.;
- Sud: proprietatea cu nr. cadastral 73305.

Proprietatea subiect dispune de utilități: energie electrica , apa-canalizare si gaz metan.

Proprietatea subiect identificata în CF nr. 58629 Zalau- teren in suprafata totala de 35.036 mp. este împrejmuită cu gard din plăci prefabricate de beton, stâlpi metalici cu plasa de sârmă impletita si porti metalice.

3.4. Descrierea constructiilor:

3.4.1. MAGISTRALA TERMOFICARE

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C1 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 294,00 mp., conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:



- *Infrastructura*: fundațiile sunt izolate din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: stalpi și grinzi exterioare din beton armat peste care sunt montate conductele din metal izolate cu vată minerală și tablă zincată. Conductele în cauză sunt de diferite dimensiuni.
- *Finisaje*:
 - Nu este cazul.
- Starea tehnică a clădirii este bună.
- Anul PIF: 1980
- Vechimea clădirii = Varsta cronologică = 43 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției, astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului, vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Această formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.2. CORP BUNCARE CAF 100

Este identificată cu nr. cadastral 58629-C2, în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalău, a fost dobândită de către actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL, cu titlu de PROPRIETATE, prin fuziune, dobândit prin Lege și are o suprafață construită-desfășurată de 1.245,00 mp., conform planului de amplasament și delimitare a imobilului

Descriere, caracteristici tehnice ale construcției

Structura de Rezistență este:

- *Infrastructura*: fundațiile sunt continue și izolate din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: stalpi și grinzi din beton armat prefabricat fără închideri, pe trei etaje; pereții exteriori din zidărie portantă din cărămidă aparentă, fasii din BCA prinse cu elemente metalice, plăci ondulate de azbociment la ultimul etaj și pereții de compartimentare din zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, acoperișul este de tip terasă, din beton, pe șapte etaje.
- *Finisaje*:
 - Tamplăria exterioară este realizată din metal cu geam tras.
 - Încălzirea este bituminosă
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
 - Pereții exteriori sunt tencuiți driscuit și stropiți cu lapte de ciment.



- *Instalațiile de care beneficiază sunt:*
 - *Instalația electrică:* instalația electrică interioară asigură iluminatul și funcționarea prizelor monofazate iar racordul de apă este desființat.
- Starea tehnică a clădirii este bună.
- Anul PIF: 1980
- Vechimea clădirii = Varsta cronologică = 43 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea și valoarea construcției , astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.3. CLADIRE STATII ELECTROFILTRE CAF 100

Este identificată cu nr. cadastral 58629-C3 , în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalău , a fost dobândită de către actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobândit prin Lege și are o suprafață construită-desfășurată de 123,00 mp. , conform planului de amplasament și delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale construcției

Structura de Rezistență este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* pereții exteriori din zidărie portantă din cărămida aparentă cu stalpșori și centuri din beton armat turnat monolit și pereții de compartimentare din zidărie de cărămida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasă , din beton.
- *Finisaje:*
 - Tamplăria exterioară este realizată din metal cu geam tras.
 - Înnelitoarea este bituminosă
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
 - Pereții exteriori sunt tencuiți driscuit și stropiți cu lapte de ciment.
- *Instalațiile de care beneficiază sunt:*

- *Instalația electrică:* instalația electrică interioară asigură iluminatul și funcționarea prizelor monofazate iar racordul de apă este desființat.

- Starea tehnică a clădirii este bună.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea clădirii = Varsta cronologică = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea și valoarea construcției , astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Această formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.4. COS DE FUM CAF

Este identificată cu nr. cadastral 58629-C4 , în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalău , a fost dobândită de către actualul proprietar S.C. CITADIN ZĂLAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobândit prin Lege și are o suprafață construită-desființată de 190,00 mp. , conform planului de amplasament și delimitare a imobilului. Înălțimea construcției este de 164,00 m.

Descriere , caracteristici tehnice ale construcției

Structura de Rezistență este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt circulare continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* pereții exteriori din beton armat realizat în sistem glisant , izolat interior cu cărămida refractară și este prevăzut cu platforme metalice pentru eventuale reparații , inclusiv scări de acces. De asemenea este prevăzut cu instalație de paratrăsnet și de balizaj.
- *Finisaje:*
 - Nu este cazul.
- *Instalațiile de care beneficiază sunt:*
 - *Instalația electrică:* instalația electrică interioară asigură iluminatul.

- Starea tehnică a clădirii este bună.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea clădirii = Varsta cronologică = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează

11

funcțiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.

- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată in abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.5. BAZIN NEUTRALIZARE

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C5 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 22,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- ***Infrastructura:*** fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- ***Suprastructura:*** peretii exteriori din zidarie portanta din caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasa , din beton.
- ***Finisaje:***
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.
 - Învelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
 - Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit.
- ***Instalatiile de care beneficiaza sunt:***
 - ***Instalația electrica:*** instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de

pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.6. FUNDATIE

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C6 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 53,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: -
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1985
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 38 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.7. CLADIRE REMIZA PSI

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C7 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 195,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.



- *Suprastructura*: peretii exteriori din zidarie portanta din caramida si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasa , din beton.
- *Finisaje*:
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam.
 - Înelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
 - Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit si stropiti cu lapte de ciment.
- *Instalatiile* de care beneficiaza sunt:
 - *Instalația electrica*: instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate iar racordul de apa este desfiintat.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.8. CLADIRE STATIE POMPE INCENDIU

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C8 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 99,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: peretii exteriori din zidarie portanta din caramida aparenta si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasa , din beton.



- *Finisaje:*
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.
 - Învélitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din ciment.
 - Peretii exteriori sunt din caramida aparenta si elemente de tip Nevada.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalația electrica:* instalatia electrica interioara ce asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate dezafectata.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1980
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 43 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată in abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.9. CLADIRE ARHIVA

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C9 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 62,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie portanta din caramida aparenta si tencuita si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasa , din chesoane prefabricate.
- *Finisaje:*
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.



- Înelitoarea este bituminosa
- Pardoseli din ciment si parchet
- Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit si o parte caramida aparenta
- *Instalatiile* de care beneficiaza sunt:
 - *Instalatiia electrica*: instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate iar racordul de apa este desfiintat.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1981
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 42 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată in abordarea prin cost prin metoda capitalizarii pierderii de venit.

3.4.10. REZERVOR DE INCENDIU

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C10 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 51,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: peretii exteriori din beton armat , planșeu din beton armat.
- *Finisaje*:
 - Înelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din beton.
- *Instalatiile* de care beneficiaza sunt:
 - *Instalatiia electrica*: instalatia electrica interioara ce asigura iluminatul si functionarea prizelor este dezafecta.



- Starea tehnică a clădirii este bună.
- Anul PIF: 1979
- Vechimea clădirii = Varsta cronologică = 44 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea și valoarea construcției , astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.11. REZERVOR DE INCENDIU

Este identificată cu nr. cadastral 58629-C11 , în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalău , a fost dobândită de către actualul proprietar S.C. CITADIN ZĂLAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobândit prin Lege și are o suprafață construită-desfășurată de 51,00 mp. , conform planului de amplasament și delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale construcției

Structura de Rezistență este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* pereții exteriori din beton armat , planșeu din beton armat.
- *Finisaje:*
 - Încalzitarea este bituminosă
 - Pardoseli din beton.
- *Instalațiile de care beneficiază sunt:*
 - *Instalația electrică:* instalația electrică interioară ce asigură iluminatul și funcționarea prizelor este defectă.
- Starea tehnică a clădirii este bună.
- Anul PIF: 1979
- Vechimea clădirii = Varsta cronologică = 44 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea și valoarea construcției , astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat*.



- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.12. CLADIRE REZERVOARE INCENDIU

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C12 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 18,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie portanta din caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasa , într-o apa , din beton.
- *Finisaje:*
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.
 - Învelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din beton
 - Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit si zugraviti in lapte de var.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalația electrica:* instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1979
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 44 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii,

urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.13. REZERVOR APA POTABILA

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C13 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 32,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din beton armat , planșeu din beton armat.
- *Finisaje:*
 - Învelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din beton.
- *Instalațiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalația electrica:* instalatia electrica interioara ce asigura iluminatul si functionarea prizelor este dezafecta.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1979
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 44 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.14. CLADIRE REZERVOR APA POTABILA

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C14 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune ,



dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 7,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie portanta din caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasa , într-o apa , din beton.
- *Finisaje:*
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.
 - Învelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din beton
 - Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit si zugraviti în lapte de var.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalația electrica:* instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1979
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 44 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.15. CLADIRE POARTA 1

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C15 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 28,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: peretii exteriori din zidarie portanta din caramida si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasa , din beton.
- *Finisaje*:
 - Tamplaria exterioara este realizata din PVC cu geam termopan.
 - Înnelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din gresie si imitatie de marmura.
 - Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit si stropiti cu lapte de ciment.
- *Instalatiile* de care beneficiaza sunt:
 - *Instalația electrica*: instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate iar racordul de apa este desfiintat.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1980
- Vechimea cladirii = Vasta cronologica = 43 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.16. CLADIRE ADMINISTRATIV

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C16 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 243,00/729,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

- *Infrastructura*: fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.



- *Suprastructura*: peretii exteriori din zidarie portanta din caramida cu stilpitori si centuri din beton armat si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , planșee din beton armat , acoperișul este de tip terasa , din beton.
- *Finisaje*:
 - Tamplaria exterioară este realizata din lemn si metal cu geam tras.
 - Învelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din gresie , mozaic si parchet multistrat.
 - Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit si zugraviti in vinarom si placaj de caramida.
- *Instalațiile de care beneficiaza sunt*:
 - *Instalația electrica*: instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate iar racordul de apa si canalizare este desfiintat.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1980
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 43 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată in abordarea prin cost prin metoda capitalizarii pierderii de venit.

3.4.17. REZERVOR APA DE 5.000 MC.

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C17 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 409,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: fundațiile sunt de tip radier din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: peretii exteriori din schelet metalic imbracat in tabla rezistenta la impingerile apei depozitate



- *Finisaje:*

- Vopsitorii in ulei.

- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*

- *Instalația electrica:* instalatia electrica exterioara asigura iluminatul.

- Starea tehnica este buna.
- Anul PIF: 1979
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 44 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.18. MAGAZIE RECHIZITE

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C18 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 100,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie portanta din caramida netencuita si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , acoperișul este de tip sarpanta metalica , intr-o apa.
- *Finisaje:*
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.
 - Învélitoarea este din tabla.
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
 - Peretii exteriori sunt netencuiti.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*



- *Instalația electrică:* instalația electrică interioară asigură iluminatul și funcționarea prizelor monofazate.

- Starea tehnică a clădirii este bună.
- Anul PIF: 1981
- Vechimea clădirii = Varsta cronologică = 42 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției, astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului, vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Această formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.19. CLADIRE ATELIER EDILE

Este identificată cu nr. cadastral 58629-C19, în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalău, a fost dobândită de către actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL, cu titlu de PROPRIETATE, prin fuziune, dobândit prin Lege și are o suprafață construită-desfășurată de 234,00 mp., conform planului de amplasament și delimitare a imobilului

Descriere, caracteristici tehnice ale construcției

Structura de Rezistență este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* pereții exteriori din cadre de beton armat și pereții de închidere și compartimentare din zidărie de cărămidă, planșee din chesoane prefabricate, acoperișul este de tip terasă.
- *Finisaje:*
 - Tamplăria exterioară este realizată din metal cu geam tras.
 - Înzădiria este bituminosă
 - Pardoseli din beton mozaicat.
 - Pereții exteriori sunt tencuiți driscuit și stropiți cu lapte de ciment.
- *Instalațiile de care beneficiază sunt:*
 - *Instalația electrică:* instalația electrică interioară asigură iluminatul și funcționarea prizelor monofazate, de apă-canalizare, dezafectate.
- Starea tehnică a clădirii este bună.

- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.20. CLADIRE INSTALATII BOILER

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C20 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 98,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- ***Infrastructura:*** fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- ***Suprastructura:*** schelet metalic cu inchideri din: o inaltime de cca 1,00 m. de la nivelul terenului , peretii exteriori sunt din zidarie din caramida aparenta iar in rest din tabla cutata. Inaltimea cladirii este de cca 8,00 m. Acoperișul este de tip sarpana metalica.
- ***Finisaje:***
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.
 - Învélitoarea este din tabla cutata.
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
- ***Instalatiile de care beneficiaza sunt:***
 - ***Instalația electrica:*** instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate iar racordul de apa este desfintat.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.

1

- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.21. CLADIRE ATELIER AUTO

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C21 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 129,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului. Hmediu = 5,00 m.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- ***Infrastructura:*** fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- ***Suprastructura:*** schelet din cadre de beton armat , inchideri din fasii din BCA prinse cu elemente metalice si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasa , din beton.
- ***Finisaje:***
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.
 - Învelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
 - Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit si stropiti cu lapte de ciment.
- ***Instalatiile de care beneficiaza sunt:***
 - ***Instalația electrica:*** instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de

A

pierdere de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.22. COS DE FUM CAZAN 120

Este identificată cu nr. cadastral 58629-C22 , în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalău , a fost dobândită de către actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobândit prin Lege și are o suprafață construită-desfășurată de 538,00 mp. , conform planului de amplasament și delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale construcției

Structura de Rezistență este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt circulare continue din beton armat turnat monolit la cosul propriu-zis și fundații izolate din beton armat la colectorul de gaze.
- *Suprastructura:* pereții exteriori din beton armat realizat în sistem glisant , izolat interior cu cărămida refractară. La colectorul de gaze: stalpi și grinzi prefabricate din beton armat , închideri din zidărie de cărămida , planșeu din beton armat.
- *Finisaje:*
 - Nu este cazul.
- *Instalațiile de care beneficiază sunt:*
 - *Instalația electrică:* instalația electrică interioară asigură iluminatul.
- Starea tehnică a clădirii este bună.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea clădirii = Varsta cronologică = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea și valoarea construcției , astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.



3.4.23. STATIE CAZANE BAGGER

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C23 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 620,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundatiile sunt continue si izolate din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* cadre din beton armat prefabricat , inchideri din pereti din zidarie de caramida , fasii BCA prinse cu elemente metalice si fasii de geamuri prinse in cadru metalic , planșeu din chesoane prefabricate , acoperișul este de tip terasa.
- *Finisaje:*
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.
 - Învelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalația electrica:* instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată in abordarea prin cost prin metoda capitalizarii pierderii de venit.

3.4.24. TRANSFORMATOARE ELECTRICE(2 buc.)

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C24 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune ,

dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 25,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* platforma din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* 2 buc trasformatoare propriu-zise.
- *Finisaje:*
 - Nu este cazul.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.25. GARAJ ATELIER AUTO

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C25 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 78,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie de caramida pe o inaltime de cca 1,00 iar in rest schelet metalic cu tabla cutata , acoperişul este de tip terasa , in doua ape , din metal.
- *Finisaje:*
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.
 - Învelitoarea este din tabla cutata.



- Pardoseli din ciment sclivisit.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalația electrica:* instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1982
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 41 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*

Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.26. SALA CAZANABA

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C26 , în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 85,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie de boltari de beton pe o înltime de cca 1,50 m. iar în rest schelet metalic cu tabla cutata , acoperișul este de tip sarpanta , în doua ape , din metal.
- *Finisaje:*
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal cu geam tras.
 - Învelitoarea este din tabla cutata.
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalația electrica:* instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.

- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1982
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 41 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.27. CLADIRE CAZAN 105

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C27 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 1.032,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: fundatiile sunt sub forma de radier din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: cazan de 105.
- *Finisaje*:
 - Nu este cazul.
 - *Instalatiia electrica*: instalatiia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.

- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1982
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 41 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii.

11

urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.28. CLADIRE CAF 100 PACURA

Este identificată cu nr. cadastral 58629-C28, în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalău, a fost dobândită de către actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL, cu titlu de PROPRIETATE, prin fuziune, dobândit prin Lege și are o suprafață construită-desfasurată de 149,00 mp., conform planului de amplasament și delimitare a imobilului

Descriere, caracteristici tehnice ale construcției

Structura de Rezistență este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt sub forma de radier din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* CAF 100.
- *Finisaje:*
 - Nu este cazul.
 - *Instalația electrică:* instalația electrică interioară asigură iluminatul și funcționarea prizelor monofazate.

- Starea tehnică a clădirii este bună.
- Anul PIF: 1982
- Vechimea clădirii = Varsta cronologică = 41 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției, astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului, vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.29. TRANSFORMATORE ELECTRIC (2 buc)

Este identificată cu nr. cadastral 58629-C29, în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalău, a fost dobândită de către actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL, cu titlu de PROPRIETATE, prin fuziune, dobândit prin Lege și are o suprafață construită-desfasurată de 28,00 mp., conform planului de amplasament și delimitare a imobilului

Descriere, caracteristici tehnice ale construcției

11

Structura de Rezistentă este:

- **Infrastructura:** platforma din beton armat turnat monolit.
- **Suprastructura:** 2 buc transformatoare propriu-zise împrejmuite cu gard de plasa impletita.
- **Finisaje:**
 - Nu este cazul.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1982
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 41 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.30. COS DE FUM CAZAN 105

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C30 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 34,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistentă este:

- **Infrastructura:** fundațiile sunt izolate din beton armat turnat monolit.
- **Suprastructura:** peretii exteriori sunt din tabla neagra bine ancorati.
- **Finisaje:**
 - Nu este cazul.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1983
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 40 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.

11

- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.31. STATIE APA POMPA RECUPERATA

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C31 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 20,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- ***Infrastructura:*** fundațiile sunt sub forma de radier din beton armat turnat monolit.
- ***Suprastructura:*** peretii exteriori din beton armat turnat monolit , acoperis tip terasa din beton armat turnat monolit.
- ***Finisaje:***
 - Îvelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
- ***Instalatiile de care beneficiaza sunt:***
 - ***Instalația electrica:*** instalatia electrica asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

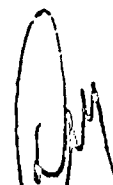
3.4.32. CLADIRE INSTALATII PREPARARE CHIMICA

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C32 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 147,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundatiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie portanta din caramida si fasii din BCA prinse cu elemente metalice si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasa , din beton.
- *Finisaje:*
 - Tamplaria exterioara este metalica si pentru scurgerea apelor meteorice este prevazuta cu jgheaburi si burlane din tabla zincata.
 - Învelitoarea este bituminosa
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
 - Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit si stropiti cu lapte de ciment.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalația electrica:* instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată in abordarea prin cost prin metoda capitalizarii pierderii de venit.



3.4.33. GOSPODARIRE AUXILIARA

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C33 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 76,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundatiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie portanta din caramida si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , acoperisul este de tip sarpanta , intr-o apa , din elemente de metal.
- *Finisaje:*
 - Tamplaria exterioara este realizata din metal si lemn cu geam tras.
 - Învélitoarea este din tabla cutata.
 - Pardoseli din ciment sclivisit.
 - Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit si stropiti cu lapte de ciment.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalatiia electrica:* instalatia electrica interioara asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Vasta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătătilor sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată in abordarea prin cost prin metoda capitalizarii pierderii de venit.

3.4.34. CALE FERATA

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C34 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune ,

dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 99,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din piatra sparta.
- *Suprastructura:* traverse de cale-ferata din lemn , sine de cale ferata din metal
- *Finisaje:*
 - Nu este cazul
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.35. DEPOZIT CURAT

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C35 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 83,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din beton armat turnat monolit.
- *Finisaje:*
 - Nu este cazul.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978

1A

- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.36. BAZINE SARE 3-4

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C36 , în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 87,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din beton armat turnat monolit , planseu din beton armat turnat monolit
- *Finisaje:*
 - Invelitoare bituminoasa.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.37. CLADIRE RECEPTIE CARBUNE

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C37 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 32,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: fundatiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: peretii exteriori din beton armat turnat monoli , planseu din beton armat turnat monolit , intr-o apa.
- *Finisaje*:
 - Invelitoare bituminoasa.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată in abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.38. BAZINE SARE 1-2

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C38 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 50,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: fundatiile sunt continue din beton armat turnat monolit.

- *Suprastructura*: peretii exteriori din beton armat turnat monolit , planseu din beton armat turnat monolit
- *Finisaje*:
 - Invelitoare bituminoasa.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1979
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 44 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.39. TRANSFORMATOARE ELECTRICE (2 buc.)

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C39 , în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 20,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: platforma din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: 2 buc trasformatoare propriu-zise imprejmuite cu gard din plasa impletita.
- *Finisaje*:
 - Nu este cazul.
- Starea tehnica a cladirii este buna.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de

pierdere de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.40. CLADIRE TRATARE APE – TREAPTA 1

Este identificată cu nr. cadastral 58629-C40, în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalău, a fost dobândită de către actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL, cu titlu de PROPRIETATE, prin fuziune, dobândit prin Lege și are o suprafață construită-desfășurată de 1.175,00 mp., conform planului de amplasament și delimitare a imobilului

Descriere, caracteristici tehnice ale construcției

- **Infrastructura:** fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- **Suprastructura:** pereții exteriori din zidărie portantă din cărămida cu stâlpi și centuri din beton armat și fascii din BCA prinse cu elemente metalice, pereții de compartimentare din zidărie de cărămida, planșee din beton armat, acoperișul este de tip terasă, din beton.
- **Finisaje:**
 - Tamplăria exterioară este realizată din lemn și metal cu geam tras.
 - Înzvelitoarea este bituminosă
 - Pardoseli din ciment scivilisat.
 - Pereții exteriori sunt tencuiți driscuit și în stropi de terasit alb și gri.
- **Instalațiile de care beneficiază sunt:**
 - **Instalația electrică:** instalația electrică interioară asigură iluminatul și funcționarea prizelor monofazate iar racordul de apă și canalizare este desfășurat.
- Starea tehnică a clădirii este bună.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea clădirii = Varsta cronologică = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției, astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului, vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierdere de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.41. PLATFORMA FILTRE VASE CONSUM + REZERVOARE STOC

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C41 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 840,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

- *Infrastructura:* un strat de balast peste care s-a turnat platforma din beton armat carosabil.
- *Suprastructura:* pe platforma turnata sunt montate filtrele vase consum si rezervoarele stoc.
- *Finisaje:*
 - Nu este cazul.
- Starea tehnica este satisfacatoare.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminueaza functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externa specifice cartierului , vecinatatilor sau specifice proprietatii imobiliare subiect. Pe piata se constata o forma de depreciere economica cauzata de pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale. Aceasta forma de depreciere va fi cuantificata in abordarea prin cost prin metoda capitalizarii pierderii de venit.

3.4.42. PLATFORMA DE GAZARI CO2 (2 buc.)

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C42 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 44,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

- *Infrastructura:* un strat de balast peste care s-a turnat platforma din beton armat carosabil.
 - *Suprastructura:* pe platforma turnata sunt montate gazari CO2.
 - *Finisaje:*
 - Nu este cazul.
 - Starea tehnica este satisfacatoare.
 - Anul PIF: 1978
- 

- Vechimea clădirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea și valoarea construcției , astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.43. PLATFORMA FILTRE BARIERA-ETAPA 1

Este identificată cu nr. cadastral 58629-C43 , în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalău , a fost dobândită de către actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobândit prin Lege și are o suprafață construită-desfășurată de 105,00 mp. , conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale construcției

- *Infrastructura*: un strat de balast peste care s-a turnat platforma din beton armat carosabil.
- *Suprastructura*: pe platforma turnată sunt montate filtrele bariera.
- *Finisaje*:
 - Nu este cazul.
- Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea clădirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea și valoarea construcției , astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.44. PLATFORMA REZERVOARE (8 buc.)

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C44 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 836,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

- *Infrastructura:* un strat de balast peste care s-a turnat platforma din beton armat carosabil.
- *Suprastructura:* pe platforma turnata sunt montate cele 8 bucati rezervoare.
- *Finisaje:*
 - Nu este cazul.
- Starea tehnica este satisfacatoare.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.45. PLATFORMA FILTRE MECANICE

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C45 , in Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 137,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

- *Infrastructura:* un strat de balast peste care s-a turnat platforma din beton armat carosabil.
 - *Suprastructura:* pe platforma turnata sunt montate cele 4 bucati de filtre mecanice
 - *Finisaje:*
 - Nu este cazul.
 - Starea tehnica a cladirii este satisfacatoare.
 - Anul PIF: 1978
- 

- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.46. COLECTOR GAZE CAFI

Este identificata cu nr. cadastral 58629-C46 , în Extrasul C.F. nr. 58629 Zalau , a fost dobandita de catre actualul proprietar S.C. CITADIN ZALAU SRL , cu titlu de PROPRIETATE , prin fuziune , dobandit prin Lege si are o suprafata construita-desfasurata de 129,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

- *Infrastructura*: fundatii izolate din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: cadru din beton armat cu de cca 8,00ml pe care se afla o camera de colectare gaze din: placa , pereti si planseu din beton armat turnat monolit.
- *Finisaje*:
 - Invelitoare bituminoasa.
- Starea tehnica a cladirii este satisfacatoare.
- Anul PIF: 1978
- Vechimea cladirii = Varsta cronologica = 45 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit

Constructiile si utilajele aferente , în cauza , au fost evaluate în ipoteza ca fiind libere.

Partea a IV - a – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pietei constituie *procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit tip de proprietate imobiliara.*

Piața imobiliară se definește ca *“un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cel mai frecvent pentru bani”.*

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.

Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii), pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și totodată, furnizează informații importante necesare aplicării abordărilor în evaluare.

În analiza pieței se ține seama de cei patru factori economici interdependenți care creează valoarea proprietății imobiliare: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.*

Interacțiunea complexă a celor patru factori care creează valoarea este reflectată în principiul economic fundamental, *cererea și oferta.*

Analiza de piață a proprietății imobiliare evaluate s-a realizat utilizând procesul în șase pași:

4.1. Analiza productivității proprietății

În cazul proprietății imobiliare evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip industrial, situată în municipiului Zalău, str. Valea Mitii, nr. 2, județul Salaj, compusă din: Terenuri intravilane în suprafața de 1.527 mp., respectiv de 35.036 mp. și construcțiile cu destinație edilitară și industrială (inclusiv utilajele aferente) în suprafața utilă de 7.597 mp. și corespunde cu cerințele pietei actuale din punct de vedere al compartimentării și funcționalității, proprietate cu o situație juridică clară și liberă de sarcini.

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliară subiect este situată în zona mediană a municipiului Zalău, în zona industrială.

11

Caracteristica economică a proprietății imobiliare subiect , recunoscută pe piața unica este aceea că, proprietatea imobiliară subiect poate fi închiriată , ceea ce înseamnă că, ea poate aduce venituri proprietarului.

În analiza pieței specifice nu au fost găsite proprietăți comparabile expuse spre închiriere , ceea ce ne ajută să ne facem o idee, care ar fi suma estimată cu care proprietatea subiect ar putea fi scoasă la închiriere. Putem observa că, prețul estimativ al chiriilor pentru hale de producție, cu aproximativ aceeași suprafață ca și proprietatea subiect este cuprinsă între 0,25 euro/mpSu/lună – 0,50 euro/mpSu/lună, diferențele fiind în funcție de caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile, de zona de amplasare a acestora.

4.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

În cazul proprietății imobiliare subiect - terenul în suprafață de 1.527 mp. , respectiv terenul în suprafață de 35.036 mp. și construcțiile cu destinație edilitară și industrială (inclusiv utilajele aferente) în suprafața utilă de 7.597 mp. , am analizat piața specifică a terenurilor libere disponibile pentru dezvoltare industrială , precum și piața specifică a terenurilor cu hale de producție de dimensiune mică și medie, construite în perioada anilor 1975-1990 , având ca sistem constructiv zidărie și beton, amplasate în aceeași zonă sau în zone considerate similare cu cea în care se afla proprietatea subiect, toate din municipiul Zalău.

În zona mediană a localității Zalău , acest tip de proprietate este întâlnit , fiind o zonă destinată activităților industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală.

În cazul proprietății imobiliare subiect , se vor utiliza comparabile de piață , respectiv oferte de vânzări terenuri libere de dimensiuni medii (cuprinse între 2.000 și 6.000 mp), având aceeași cea mai bună utilizare ca proprietatea subiect , oferte de închirieri de hale de producție de tip parter de dimensiuni mici și medii.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietățile comparabile este zona industrială Tenis Michelin , zona Value Center și zona industrială , unde se află și proprietatea analizată , zone considerate similare cu proprietatea subiect , din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare , toate din municipiul Zalău.

Prin urmare, aria pieței și aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietăți comparabile amplasate în aceeași zonă de amplasare cu proprietatea subiect și în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare , cu caracteristici fizice și economice relativ egale, diferențele fiind în funcție de zona de amplasare (localizare) a acestora, de suprafața, forma, accesul la stradă, utilități pentru terenuri și suprafața, amenajări, finisaje, utilități și dotări pentru halele de producție.

4.3. Analiza cererii

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

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate.

Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința.

Se observă un context care favorizează achiziția imobiliară, context alimentat de doi factori: cel dintâi este reprezentat de creșterea economiei țării per ansamblu, care se resimte și în buzunarele populației (dar și la nivel de percepție). Populația simte că lucrurile evoluează pozitiv din punct de vedere economic. Cel de-al doilea factor care susține apetitul pentru achizițiile de spații vine din mediul bancar. Astfel, în contextul în care banul lichid nu are o valoare foarte mare, iar un depozit la bancă îți aduce mai nimic, este firesc ca plasamentele care pot produce un randament rezonabil, cum sunt cele imobiliare, să devină atractive.

Ponderea cumpărătorilor care cumpără în scop investițional crește față de ce s-a întâmplat în ultimii ani, aceștia căutând soluții alternative la dobânzile mici oferite de către bănci. Pe fondul tendinței de stabilizare a prețurilor, piața pe sectorul spațiilor industriale a revenit în ultimii 5 ani în topul preferințelor celor interesați de diferite variante de plasament al capitalului.

Profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, reprezentat de investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip spații industriale pentru exploatare în interes propriu, de producție proprie.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare (spații industriale), chiar dacă este supusă unei sensibilități firești în condițiile economico - financiare actuale, nu este constantă în cadrul municipiului Zalau, cu tendința ușoară de creștere, datorită amplasamentului proprietății imobiliare subiect în zonă mediană.

Dezvoltatorii imobiliari susțin că prețurile terenurilor cresc treptat din cauza numărului limitat de terenuri care pot fi exploatate în vederea construirii de proprietăți industriale.

Datorită scumpirii terenurilor pretabile pentru construcții industriale din intravilanul municipiului Zalau, potențialii cumpărători au început să se îndrepte spre terenuri din localitățile învecinate ale municipiului Zalau. Concluzia este că există cerere pentru terenuri, cererea este în ușoară creștere pentru terenuri care se pretează pentru construcții industriale.

4.4 Analiza ofertei competitive

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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, ceea ce va duce la creșterea ofertei.

Caracteristicile competitive ale proprietății subiect sunt următoarele: zona de amplasare, teren intravilan cu suprafața de 1.527 mp., respectiv de 35.036 mp. + construcții cu destinație edilitară și industrială (inclusiv utilajele aferente) în suprafața utilă de 7.597 mp, topografie plană, forma neregulată, acces la strada, racordat la toate utilitățile.

4.4.1. Analiza ofertei – vânzări terenuri intravilane libere

Oferta potențială pentru vânzări de terenuri cu suprafețe medii cuprinse între 2.000 mp - 6.000 mp situate în zonele mediane ale municipiului Zalău este mai slab reprezentată în acest moment. Terenurile de asemenea dimensiuni, cu topografie plană, pentru utilizare industrială se găsesc destul de greu, iar pentru cele care se găsesc, regulile de urbanism sunt destul de stricte, astfel că oferta este mai slab reprezentată.

Referitor la terenurile expuse spre vânzare în zona industrială a municipiului Zalău, marea majoritate a acestora sunt terenuri pentru utilizare rezidențială, terenurile pentru dezvoltare industrială sunt reduse în oferta zonala, motiv pentru care s-a extins aria pieței specifice pentru terenuri cu suprafețe apropiate de cele ale proprietății subiect, amplasate în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare.

Analiza comparativă pentru terenuri libere se axează pe asemanările și diferențele între proprietăți, 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, localizarea, caracteristicile fizice, utilizarea, drumul de acces, utilitățile disponibile.

4.4.2. Analiza ofertei – vânzări de terenuri și hale de tip parter

Oferta potențială pentru vânzări de terenuri cu clădiri industriale situate în zonele mediane ale municipiului Zalău și cartierele aparținătoare este de asemenea slab reprezentată, ceea ce va face ca, pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate teren + construcții industriale cu utilajele aferente, se vor utiliza abordarea prin cost și abordarea prin venit.

4.4.3. Analiza ofertei – inchirieri de hale de productie cu terenuri

Oferta potentială pentru inchirieri de hale de productie cu terenuri situate in zonele industriale ale municipiului Zalau este în usoara creștere , datorită cererii tot mai mari pe piață.

Prin urmare, aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate in aceeași zona de amplasare cu proprietatea subiect și in zone industriale considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, cu caracteristici fizice și economice relativ egale.

Aria de piață din care se vor utiliza comparabilele este zona "str. Razboieni" și zona „Centura Zalaului , zone similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, toate din municipiul Zalau.

S-au găsit ofertate spre inchiriere, expuse pe site-urile de specialitate de pe piata locala un numar considerat suficient de oferte de terenuri cu hale de productie , 3 dintre ele fiind relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

4.5 Analiza interactiunii dintre cerere si oferta

Analizând piața imobiliară a halelor industriale și pentru depozitare , în zona analizată și in zonele industriale considerate similare se găsesc un numar redus de asemenea proprietăți scoase la vânzare (raritate) și un numar mai mare de proprietati comparabile scoase la închiriere.

La data evaluării, oferta pe piață este mai mica decât cererea și putem spune că avem o piață a vanzatorilor, ceea ce va face ca, pentru estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare analizate teren + construcție industrială cu utilajele aferente , se vor utiliza abordarea prin cost și abordarea prin venit.

4.6. Previziunea absorției proprietatii subiect in piata

Trendul pieței imobiliare este în creștere. Construcțiile cu asemenea destinație (hale industriale), se vând sau se închiriază mai greu, respectiv și datele despre ele se găsesc mai greu, numărul lor fiind mult mai mic față de alte tipuri de proprietăți.

In raport cu proprietatile comparabilele prezentate , proprietatea subiect are câteva caracteristici care o plasează într-o imagine mai slaba față de unele dintre ele și pentru care participantii de pe piata nu o prea apreciaza.

Având în vedere cele anterior prezentate, în opinia evaluatorului , proprietatea subiect poate fi absorbită pe fondul cererii in usoara crestere pentru astfel de proprietăți imobiliare.

Partea a V - a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarii de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita, in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Editia 2022 - Glosar, ca fiind: *“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie 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 este conturata de fortele competitive pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata. Analiza celei mai bune utilizari reprezinta un studiu economic al fortelor de pe piata, care este focalizat asupra proprietatii in cauza. Informatiile generale colectate si analizate pentru a estima valoarea proprietatii dovedesc premisa pe care se bazeaza concluziile asupra celei mai bune utilizari.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, GEV 630 - Evaluarea Bunurilor Imobile, pagina 121, paragraf 32: *„Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată.”*

Pentru o analiză corectă a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare constand din teren si constructii, se vor lua în calcul două variante posibile:

- * cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber
- * cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, respectiv sa fie:

- **legal permisa** (să respecte legislația în vigoare, restricții, reglementări etc);
- **fizic posibila** (dimensiune, suprafață, accesibilitate, riscuri, utilități etc);
- **financiar fezabila** (să genereze fluxuri financiare pozitive);
- **maxim productiva** (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Proprietatea imobiliara analizată este formată din teren intravilan, considerat a fi liber de sarcini, cu suprafața de 1.527 mp., respectiv teren intravilan cu suprafata de 35.036 mp + construcții cu destinatie edilitară și industrială (inclusiv utilajele aferente) in suprafata utila de 7.597 mp., situat in zona mediana a

11

municipiului Zalău, pentru activități industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hala parter.

Ținând seama de aceste considerente, în cazul proprietății imobiliare analizate, cea mai bună utilizare va fi determinată de situația terenului considerat a fi liber, după care vom stabili care este CMBU.

În timpul acestui proces, vom aplica toate cele patru teste: *permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și profitabilitatea maximă.*

În cadrul analizei pieței în localitatea Zalău și în timpul inspecției proprietății imobiliare subiect s-au observat atât terenuri construite, dar și multe loturi de terenuri libere pentru construcții rezidențiale.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În urma unor analize efectuate de evaluator, rezulta următoarele:

- Singura utilizare probabilă este cea de proprietate industrială.
- Analiza pieței specifice indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.
- Utilizarea ca proprietate industrială este *probabilă în mod rezonabil*.

În continuare vom trece utilizarea menționată anterior prin toate cele patru teste:

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea industrială este *permisă legal*, am avut la dispoziție (atașat prezentului raport) amplasamentul proprietății subiect aflându-se în zonă B de impozitare fiscală, categoria de folosință conform C.F. – curți și construcții industriale. De asemenea, în urma analizei vecinătăților nu am identificat aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea industrială.

Ca urmare, considerăm că dezvoltarea industrială *este permisă legal*.

Nu s-au identificat nici un fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata apropiere sunt edificate și alte spații industriale, aduce suficiente indicii pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile, topografia terenului, existența tuturor utilităților (energie electrică, apă-canal și gaz metan) la limita amplasamentului și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții industriale, conforme cu standardul zonei.

Prin urmare, considerăm că dezvoltarea industrială *este fizic posibilă*.

Nu s-au identificat niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Este permis legal și fizic posibil construirea unor construcții industriale, cu o suprafață construită de cca. 9.500 mp.

Potrivit analizei pieței specifice majoritatea construcțiilor sunt în regim de înălțime parter. Datorită acestui aspect considerăm că *construcția posibilă și permisă tipică* este o construcție industrială de tip parter, cu o suprafață construită de cca. 9.500 mp.

Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, utilitățile fiind la limita amplasamentului.

Din analiza pieței specifice reiese faptul că majoritatea construcțiilor tranzacționate sau oferite spre vânzare sunt asemănătoare cu modelul de construcție propus mai sus.

Astfel de tranzacții nu s-ar realiza dacă nu ar exista cerere pe piață.

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este *fezabilă financiar*.

O astfel de utilizare poate fi *realizată imediat* și se poate *mentine pe termen lung*.

Testul valorii maxime

Intrucât nu există indicații din piața sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, ținând cont de tipul proprietății imobiliare (teren considerat liber), având în vedere cele mai sus menționate, cea mai bună utilizare pentru proprietatea imobilizată analizată, care satisface simultan următoarele condiții: probabilitate rezonabilă, justificare adecvată, permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, utilizarea care este maxim profitabilă pentru proprietatea subiect este utilizarea industrială.

Concluziile analizei celei mai bune utilizări în varianta de teren considerat a fi liber sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan considerat a fi liber este pentru edificarea unor construcții industriale;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final care dorește să edifice o construcție industrială și să o utilizeze pentru activitatea proprie, și într-un număr mult mai mic, investitorii care doresc să edifice o construcție industrială, după care să o vândă pentru a realiza un profit.
- Dezvoltarea ideală este o construcție industrială de tip parter, cu o suprafață construită de cca. 9.500 mp.;
- Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, utilitățile fiind la limita amplasamentului.

5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Proprietatea imobiliară analizată este formată din teren intravilan, considerat a fi liber de sarcini cu suprafața de 1.527 mp, respectiv din terenul intravilan în suprafață de 35.036 mp + construcții cu

11

destinație edilitară și industrială (inclusiv utilajele aferente) în suprafața utilă de 7.597 mp, și o suprafață construită desfasurată de 9.500 mp., situat în zona mediană a municipiului.

Tinând cont de tipul proprietății imobiliare, de utilizarea actuală de tip industrial, de dotările existente și de amplasarea în zonă mediană, verificăm utilizarea industrială a proprietății imobiliare subiect, conform cerințelor din definiția CMBU:

- **Testul de permisivitate legală**

În cazul în care terenul este considerat construit, construcțiile edificate de tip hale, respectă destinația zonei din punct de vedere *legal* (legislația în vigoare, restricții, reglementări, etc), este conformă cu Certificatul de Urbanism, eliberat de Primarul municipiului Zalău, terenul pe care este construită proprietatea imobiliară subiect având destinația de "activitate economică cu caracter industrial".

- **Testul pentru posibilitatea fizică**

Din moment ce construcțiile există pe amplasament, *îndeplinește condiția de fizic posibilă* (dimensiune, suprafață, accesibilitate, etc), este dotată cu toate utilitățile specifice, capacitățile acestora fiind suficiente, construcțiile fiind executate și puse în funcțiune cu toate avizele din jurul anului 1975-1986.

- **Testul fezabilității financiare**

În zonă se găsesc și alte imobile de tip industrial, fiind o zonă destinată activităților industriale, se fac tranzacții și închirieri, deoarece în piața specifică există cerere pentru proprietăți similare, deci, este *fezabilă financiar* (presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietății imobiliare acoperă cheltuielile de exploatare, condiție care este îndeplinită).

- **Testul valorii maxime**

Deoarece este singura utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare (*maxim productivă*) este cea industrială.

Concluziile analizei celei mai bune utilizări în varianta de proprietate construită sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a proprietății construite, constând din construcții în regim parter cu teren este cea de proprietate industrială;
- Utilizarea curentă este realizată și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final, din segmentul persoanele fizice sau juridice care doresc să desfășoare o activitate de producție (cu diferite destinații);
- Construcțiile corespund din punct de vedere al compartimentării și funcționalității ca fiind ideale pentru activități industriale.
- Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare pentru că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect evaluării.

Astfel concluzionam următoarele:

Datorită faptului că proprietatea imobiliară constând din construcții industriale cu teren este situată în zona mediană a municipiului, în zona destinată și activităților industriale, nu există posibilitatea utilizării prezente sau alternative (rezonabile și probabile) a acesteia ca spațiu comercial sau locuință.

Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Abordări în Evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii solicitat se pot utiliza cele trei abordări ale valorii unanim recunoscute și aplicate.

În evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să se țină cont de cei patru factori care creează valoarea acestora: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare*.

Principiile importante ale evaluării care determină funcționarea pieței sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substitutia, echilibrul și factorii externi.

Conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR*, Editia 2022 – SEV 100 *Cadrul General*, „pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, pot fi utilizate una sau mai multe abordări în evaluare.”

Metodologia de evaluare cuprinde trei abordări ale valorii:

- abordarea prin piață (comparația directă),
- abordarea prin venit și
- abordarea prin cost.

În cazul prezent pentru estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarele metode de evaluare:

- Abordarea prin venit a fost utilizată deoarece ofertele expuse pe piața pentru închirieri fiind în număr considerat suficient pentru estimarea valorii de piață și
- Abordarea prin cost a fost utilizată ca mijloc de verificare a rezultatelor obținute abordarea prin venit și ca bază de alocare a valorii pe construcție și teren.

6.1. Estimarea valorii terenului

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

În urma analizei de piață, cea mai bună utilizare pentru terenul considerat a fi liber este cea de tip industrial.



Pentru aplicarea abordării prin piață în cazul proprietății imobiliare de tip teren intravilan considerat a fi liber, criteriul de comparație, care se utilizează în mod frecvent, constă în prețul de vânzare pe mp.

Abordarea prin piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de Comparatia Directa sau Comparatia Vanzarilor, (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 – GEV 630 Evaluarea Bunurilor Imobile, para.39) este “procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate”.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (paragrafele 42, 43, 44 și 45, 46 și 47 pagina 122) :

„Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind activele identice sau similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.”

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile.

Comparatia directa este cea mai credibila metoda de evaluare a terenurilor libere. Prin aceasta metoda se analizeaza si se compara prețurile de vanzare sau de oferta ale unor parcele de teren libere, similare cu cea evaluata, si se aplica ajustari acestor prețuri in functie de diferentele existente intre

caracteristicile parcelelor, redate prin așa numitele „elemente de comparație”, diferențe care au impact asupra valorii proprietății imobiliare subiect.

Metoda comparației directe se bazează pe aplicarea tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

- **Tehnicile cantitative:**

- ☐ analiza pe perechi de date;
- ☐ analiza datelor secundare;
- ☐ analiza statistică;
- ☐ analiza costurilor;

- **Tehnicile calitative:**

- ☐ analiza comparațiilor relative;
- ☐ analiza tendințelor;
- ☐ analiza clasamentului;
- ☐ interviuri.

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

În aplicarea metodei comparației directe au fost efectuate următoarele etape:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data ofertelor, dimensiunile, localizarea și zona.
- Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale. Evaluatorul s-a asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică au fost identificate și verificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu (Modul de analiză a prețurilor proprietăților comparabile în funcție de criteriul de comparație adecvat specificului proprietății subiect, respectiv pret/mp).
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu a fost posibilă, s-a procedat la eliminarea proprietății respective din listă.
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași cea mai bună utilizare.
- Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.
- Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

“Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților comparabile” - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2022.

Pe baza acestor diferențe se aplică ajustări prețurilor fiecărei proprietăți comparabile pentru a face aceste proprietăți echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al prețului unitar sau total, metoda aplicată uniform pe toată durata analizei.

Elementele de comparație au fost verificate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparație utilizate în grila datelor de piață includ:

Elemente de comparație specifice tranzacționării:

1. dreptul de proprietate transmis
2. restricții legale (reglementare urbanistică)
3. condițiile de finanțare
4. condițiile de vânzare - reflectă motivația participanților la tranzacție
5. cheltuieli necesare imediat după cumpărare
6. condițiile de piață - reflectă modificările pieței de la data tranzacției

Elemente de comparație specifice proprietății:

7. localizarea

Caracteristicile fizice:

8. Suprafața (mp)
9. Destinația (utilizarea terenului)
10. Amenajări exterioare (străzi, trotuare)
11. Topografie/relief
12. Utilități disponibile
13. Forma în plan & deschidere.

La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu terenuri libere similare cu proprietatea subiect, în schimb s-au găsit ofertate spre vânzare, expuse pe site-urile de specialitate de pe piața locală un număr mai redus de terenuri pretabile pentru dezvoltări industriale, 3 dintre ele fiind cele mai relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, localizate în municipiul Zalău. Acestea sunt descrise în cele ce urmează:

- **Proprietatea comparabilă A:** teren cu suprafața de 27.000 mp, situat în municipiul Zalău - zona str. Razboieni; regimul acestuia fiind de teren intravilan, parcelabil și situat la liziera pădurii, cu

acces la strada la ambele capet; utilitatile (apa si curent) sunt la limita terenului; forma lotului de teren este una regulata; acesta este liber construibil si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 15,00 Euro/mp.

- **Proprietatea Comparabila B:** Teren cu suprafata de 3.700 mp. , situat in municipiul Zalau - zona Centura Zalaului; regimul acestuia fiind de teren intravilan si avand frot la strada e 34,00 m.; accesul se realizeaza din strada asfaltata; este intabulat si are certificat de urbanism; utilitatile disponibile (curent electric) sunt situate in apropierea terenului; forma lotului de teren este una regulata; acesta este liber de constructii si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 20,00 Euro/mp.
- **Proprietatea Comparabila C:** Teren cu suprafata de 1.900 mp , situat in municipiul Zalau - zona Centura Zalaului; regimul acestuia fiind de teren intravilan si avand front la strada de 46,00 m; accesul se realizeaza din strada asfaltata; utilitatile disponibile (curent electric) sunt la limita terenului; forma lotului de teren este una regulata; acesta este liber de constructii si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 20,00 Euro/mp.

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata, se concretizeaza prin similitudinile si diferentele constatate intre proprietati comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii proprietatii imobiliare subiect.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul care utilizeaza fie analiza pe perechi de date (tehnica cantitativa), fie analiza comparatiilor relative (tehnica calitativa), pentru a obtine valoarea proprietatii imobiliare subiect.

Informații cu privire la proprietatile comparabilele selectate se găsesc în capitolul anexe unde sunt atasate anunțurile integrale. Toate comparabilele utilizate au fost selectate după aceeași cea mai bună utilizare.

Raționamentul aplicat de către evaluator va conduce înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cea a proprietății subiect.

In analiza proprietății subiect in raport cu proprietatile comparabile alese vom utiliza **Analiza pe perechi de date**, care consta intr-un proces in care două sau mai multe oferte de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări privind o singură caracteristică. Acesta tehnica cantitativa este folosita pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesare ajustari si pentru a cuantifica marimea acestor ajustari.

Grila Datelor de Piata – Comparatia si Ajustarea Datelor de Piata

Evaluarea Terenului Liber - Analiza pe Perechi de Date				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafață (mp)	35.036+ 1.527	27.000	3.700	1.900
Preț ofertă /vânzare(€/mp)		15	20	20
Elemente Specifice Tranzacționării				
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		oferta	oferta	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		10%	10%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		2	2	2
Preț estimat de tranzacționare (€/mp)		14	18	18
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		14	18	18
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		14	18	18
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		14	18	18
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		14	18	18
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		14	18	18
Elemente Specifice Proprietății				
Localizare	str. Valea Mitii	str. Razboieni	Soseaua de Centura	Soseaua de Centura
Comparativ cu subiectul		Superior	Superior	Superior
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-1,35	-1,80	-1,78
Preț ajustat (€/mp)		12	16	16
Caracteristici Fizice				
Suprafață (mp)	35.036+ 1.527	27.000	3.700	1.900
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		1	1	1
Preț ajustat (€/mp)		13	17	17
Destinația (utilizarea terenului)/ CMBU	intravilan/nerezident ial/ constructibil	intravilan/rezident ial/ constructibil	intravilan/rezident ial/ constructibil	intravilan/rezident ial/ constructibil

Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		13	19	19
Amenajări exterioare	str.beronata	stradă asfaltata	strada asfaltata	stradă asfaltata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		13	19	19
Topografie/Relief	plana	Plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		13	19	19
Utilități disponibile	energie electrica, apa ,canalizare si gaz la limita de proprietate	energie electrica si apa la limita de proprietate	energie electrica si apa la limita de proprietate	energie electrica si apa la limita de proprietate
Cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-1,5	-2,7	-2,7
Preț ajustat (€/mp)		11,5	16	16
Formă în plan & deschidere	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii	Regulată/ Favorabila construirii
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		11,5	16	16
Total ajustare caracteristici fizice %		20,0%	20,0%	20,0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		3	4	3
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil	nu	Nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		11,5	16	16
Preț ajustat (€/mp)		11,5	16	16
Ajustare totală brută absolută		4	5	5
Ajustare totală procentuală absolută		10%	30%	30%
Numărul de ajustări		3	3	3
Valoarea de Piață: 11,5 €/mp	35.036 mp	402.914 €	17.560 €	

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ A , care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a folosit o marja de negociere de 10%.

Aplicarea Ajustarilor:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, tipul drumului din care se realizeaza accesul si relieful.

Toate ajustările din Grila datelor de piata aplicate preturilor proprietăților comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei pe perechi de date si au argumentate astfel:

11

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii "*drept de proprietate transmis*", "*restrictii legale (reglementare urbanistică)*", "*conditii de finantare*", "*conditii de vanzare*", "*conditii de piata*", pentru niciuna din cele cinci proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii.

➤ **Ajustarea pentru "*Localizare*".**

Ajustarile pentru localizare se aplica atunci cand caracteristicile de pozitionare in zona ale proprietatilor imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect. Ajustarile se exprima, de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate localizarii intr-o zona.

Pentru proprietatile comparabile A , B si C , s-a aplicat o ajustare negativa de -10% (proprietatile comparabile localizate in zone considerate superioare proprietatii subiect).

➤ **Pentru "*Suprafata*"** s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile A , B si C (5%) , deoarece proprietatea în cauza are o suprafata totală de 36.563 mp. (compusa din imobile invecinate in suprafata de 35.036mp +1.527mp) iar suprafetele comparabilor sunt parcele mai mici.

➤ **Pentru "*Destinatie*"** nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietatilor comparabile , deoarece aceste comparabile au ca destinatii constructii nerezidentiale ca si proprietatea in cauza.

➤ **Ajustarea pentru "*Amenajari exterioare ale drumurilor de acces*"**

Ajustarile pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizeaza accesul se aplica atunci cand caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietatile imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect.

➤ **Ajustari pentru "*Topografie/Relief*".**

Pentru proprietatile comparabile nu au fost necesare ajustarea pretului , deoarece aceste proprietati comparabile nu difera de proprietatea subiect , teren plan

➤ **Pentru "*Utilitati Disponibile*"**, au fost aplicate ajustări pretului proprietatilor comparabile A , B si C de -15% deoarece au utilitati: energie electrica si apa.

➤ **Pentru "*Forma in Plan & Deschidere*"**, nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile, deoarece nu diferă față de proprietatea subiect prin acest element de comparație.

➤ **Pentru "*Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren construibil*"**, nu au fost necesare ajustări niciunei dintre proprietățile comparabile deoarece toate sunt terenuri libere, la fel ca proprietatea subiect.

Selectarea concluziei asupra valorii a fost determinată de „proprietatea imobiliară comparabilă” care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliară subiect si asupra pretului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. In grila datelor de piata acest aspect este reflectat si

de numărul și cuantumul ajustărilor. Numărul mic de ajustări și cuantumul mic indică asemanarea proprietății comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cât numărul ajustărilor este mai mic, cu atât proprietatea comparabilă este asemanătoare cu proprietatea subiect.

Analizând proprietățile comparabile și ajustările aplicate asupra prețurilor acestora, se constată că "*Proprietatea Comparabilă A*" are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabilă având și ajustarea brută procentuală cea mai mică (10,00%) și numărul ajustărilor aplicate cel mai mic (3), rezultând o valoare de piață de *11,5 euro/mp*.

Prin urmare, se poate concluziona că *Valoarea de piață* a terenului liber, analizat este:

1. Teren 35.036 mp x 11,5 euro/mp = 402.914 euro, *rotunjit 402.000 euro*.
2. Teren 1.527 mp x 11,5 euro/mp = 17.560 euro, rotunjit 18.000 euro.

6.2. Abordarea prin Venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevență, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piață sau valoarea de investiție).

Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare.

Valoarea proprietății cu potențial de a genera venituri este estimată în relație cu *beneficiile viitoare anticipate* care pot fi obținute din exploatarea acesteia (conform principiului anticipării).

În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizabil, care ar putea fi generat de către un investitor al proprietății subiect.

Metoda Capitalizării Venitului:

- un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
- se bazează pe vânzările și închirierile proprietăților imobiliare similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.
- nu necesită previziuni explicite ale evoluției venitului anual utilizat, deoarece creșterea sperată a acestuia este reflectată în rata de capitalizare estimată în mod uzual în baza informațiilor de piață, din vânzările și închirierile comparabile.

Capitalizarea venitului - metodă utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas, utilizând în cazul prezent procedura:

- prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit.

Formula capitalizării venitului este următoarea:

$$\text{Valoarea proprietății (Vp)} = \frac{\text{Venit}}{\text{Rata de capitalizare}}$$

Etapele aplicării metodei capitalizării din cadrul Abordării prin venit sunt:

- Se estimează **Venitul Brut Potențial (VBP)** - venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.
- Se estimează **Pierderile din neocupare și din neîncasarea chiriei** - alocare pentru diminuarea venitului potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriei și/sau neplății chiriei.
- Se estimează **Venitul Brut efectiv (VBE)** - venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.
- Se estimează **Cheltuieli de exploatare** - cheltuieli periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și competent.

Cheltuielile de exploatare includ: cheltuieli fixe, cheltuieli variabile, alocare pentru înlocuire.

- **Cheltuielile fixe** - nu depind de gradul de ocupare a proprietății (nu variază în funcție de acesta) și trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este ocupată complet sau numai parțial; *cheltuielile fixe includ:* impozitele, taxele pe proprietate (construcții, teren, dotări și amenajări), asigurări, alte cheltuieli.
- **Cheltuieli variabile** - se modifică în funcție de gradul de ocupare a proprietății sau de volumul serviciilor prestate; *Cheltuielile variabile includ:* cheltuieli de management și administrație, comisioane pentru închiriere, utilități - electricitate, gaz, apă, canalizare, încălzire, aer condiționat, salarii, curățenie, reparații ale construcțiilor, amenajări interioare (renovări), întreținerea spațiilor de parcare, diverse: administrative, securitate și pază, salubritate.

- **Alocarea pentru înlocuiri** - se referă la reparația și înlocuirea unor elemente și se calculează pe baza unei cote din costul de înlocuire a elementelor respective, în funcție de durata de viață rămasă estimată a acestora.

- **Cheltuieli de exploatare totale** = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocărilor pentru înlocuiri

$$\text{Rata cheltuielilor de exploatare} = \text{Cheltuieli de exploatare} / \text{VBE}$$

- Se estimează **Venitul Net din Exploatare (VNE)** - prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului.

$$(\text{VBP} - \text{Pierderi din neocupare și din neincasarea chiriei}) = (\text{VBE} - \text{Cheltuieli de exploatare}) = \text{VNE}$$

- Se estimează **Rata de Capitalizare (c)** corespunzătoare tipului de venit utilizat.

- **Rata de capitalizare „c”** - reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a închirierilor pentru proprietăți comparabile.

Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din pretul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și recompensa pentru riscul asumat de către proprietar.

- **Se împarte Venitul Net din Exploatare la Rata de Capitalizare (VNE / c) și se obține o indicație cu privire la Valoarea Proprietății Imobiliare.**

Etapa I - Analiza Comparatiilor Relative pentru estimarea chiriei/mp:

Chiria de Piață este “suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” - Conform Standard de Evaluare – Tipul ale Valorii, paragraful 40, pagina 50 din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

S-au utilizat următoarele comparabile:

- **Proprietatea Comparabila A** – hala de producție, depozitare cu rampa, situată în zona industrială Tenaris, Michelin, în suprafața de 270 mp., anul construcției este 2000 iar înălțimea este de 4,00 m. Hala este dotată cu: curent trifazic, apă de la rețea și gaz metan, curte mare, pret pentru închiriere 1,00 euro/lună);
- **Proprietatea Comparabila B** – spațiu industrial, clasa B, în municipiul Zalău, pe b-dul M. Viteazul (zona Value Center), în suprafața de 700 mp., înălțimea utilă de 4,50 m, acces

11

camioane si autoturisme. Spatiul este dotat cu sistem de incalzire , iluminat industrial , alimentare electrica , hidranti si contoare separate , pozitie foarte buna , pret pentru inchiriere 4,50 euro/luna;

- **Proprietatea Comparabila C** – hala de depozitares , situata in zona industriala a municipiului Zalau , in suprafata de 300 mp. Acces tir , hala dispune de birou si baie. Hala are ca utilitati: apa potabila si canalizare , curent trifazic , internet si curte , pret pentru inchiriere 3,30 euro/luna.

Având în vedere chiriile practicate la spatii similare in municipiul Zalau (vezi ofertele atasate) , starea tehnică a clădirilor cu utilajele aferente , nivelul finisajelor , dotărilor cu utilitati , amplasamentul , suprafețele (scazand TVA-ul si marja de negociere) , pentru toate cladirile mai putin casa poarta si cladirea administrativa , in suprafata utila totala de 7.725 mp. , estimez o chirie medie lunara obtenabilă de **4.635 euro/lună (echivalent 0,75 euro/mpSu/luna)**. Chiria este mica deoarece , in perspectiva , aceste constructii se vreau a fi demolate.

Etapă a II – a - Obținerea Ratei totale de Capitalizare

Conform revistei publicata de catre ANEVAR „VALOAREA oriunde este ea” , Rata de capitalizare estimata pe baza informatiilor din piata , pentru constructii industriale , se incadreaza in intervalul 8,75 – 10,75. Pentru proprietatea in cauza , evaluatorul a ales o rata de capitalizare de 9,00%.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Chirie lunara estimata euro/mp/Su			0,75
Suprafata utila de calcul mp/ chirie lunara euro	Mp	7.725	5.794
Venit Brut Potential Anual – VBP	EUR		69.525
Grad de neocupare	% din VBP	5%	3.476
Venit Brut Efectiv - VBE	VBP-Gradul de neocupare		66.048
Cheltuieli fixe:	EUR		-800
Cheltuieli cu impozitul pe cladiri	EUR	-500	-500

A.

Cheltuieli cu asigurarea	EUR	-300	-300
Cheltuieli variabile:	EUR		-500
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EUR	-500	-500
Cheltuieli cu utilitati	EUR	0	0
Cheltuieli reparatii – intretinere	EUR	0	0
Alte cheltuieli (comisioane, diverse)	EUR	0	0
Alocarea pentru inlocuiri	EUR		
Venit Net Anual – VNE	EUR		64.748
Rata de capitalizare "c"	8,75 – 10,75%		9,00%
VALOAREA PROPRIETATII	EUR		719.500

Având în vedere chiriile practicate la spatii similare în municipiul Zalău (vezi ofertele atasate), starea tehnică a clădirilor, nivelul finisajelor, dotărilor cu utilități, amplasamentul, suprafețele (scăzând TVA-ul și marja de negociere), pentru casa poartă și clădirea administrativă în suprafața utilă 605,00 mp., estimez o chirie medie lunară obținabilă de **910 euro/lună (echivalent 1,50 euro/mpSu/lună)**.

Etapa a II – a - Obținerea Ratei totale de Capitalizare

Conform revistei publicată de către ANEVAR „VALOAREA oriunde este ea”, Rata de capitalizare estimată pe baza informațiilor din piață, pentru construcții industriale, se încadrează în intervalul 8,75 – 10,75. Pentru proprietatea în cauză, evaluatorul a ales o rată de capitalizare de 9,00%.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Chirie lunara estimata euro/mp/Su			1,50
Suprafata utila de calcul mp/ chirie lunara euro	Mp	605	910
Venit Brut Potential Anual – VBP	EUR		10.920
Grad de neocupare	% din VBP	5%	546
Venit Brut Efectiv - VBE	VBP-Gradul de neocupare		10.374
Cheltuieli fixe:	EUR		-250
Cheltuieli cu impozitul pe cladiri	EUR	-750	-200
Cheltuieli cu asigurarea	EUR	-250	-50
Cheltuieli variabile:	EUR		-150
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EUR	-750	-150

Cheltuieli cu utilitati	EUR	0	0
Cheltuieli reparatii – intretinere	EUR	0	0
Alte cheltuieli (comisioane, diverse)	EUR	0	0
<i>Alocarea pentru inlocuiri</i>	EUR		
Venit Net Anual – VNE	EUR		9.974
<i>Rata de capitalizare "c"</i>	8,75 – 10,75%		9,00%
VALOAREA PROPRIETATII		EUR	110.500

In cazul prezent s-a utilizat *Metoda capitalizarii venitului* pentru a putea estima un venit stabilizat aferent unui singur an, existand suficiente informatii de piatã despre oferte de închiriere si un numar mai redus de oferte de vânzari de proprietăți imobiliare comparabile.

Prin urmare, se poate concluziona ca *Valoarea de piata* a proprietatii imobiliare analizate, compusa din: **constructii industriale cu terenul aferent in suprafata de 35.036 mp**, estimata prin *Abordarea prin venit* este: **830.000 euro**.

6.3. Abordarea prin Cost

Abordarea prin Cost este acea abordare a evaluării fundamentată pe principiul substitutiei, conform căruia niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de a obtine imediat un amplasament si de a edifica o constructie similara pe acesta, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Abordarea prin Cost presupune că terenul (considerat a fi liber) și construcțiile cu utilajele aferente , sa fie evaluate separat , la care se adaugă (dacă e cazul), profitul dezvoltatorului imobiliar.

Prin această abordare se realizează o *defalcare teoretică* a proprietății imobiliare pe componentele sale — *teren si constructie*. *Acesta defalcare este pur teoretica, deoarece participantii pe piata vand drepturi asupra proprietatii imobiliare, nu terenuri si cladiri.*

Procedura Abordarii prin Cost:

- Se estimează costul realizării unui substitut al constructiei existente
- Din acest cost (cost de reconstruire/înlocuire al constructiei), estimat la data evaluării, se scad toate deprecierile acesteia.
- Se adăugă la acest rezultat valoarea terenului si rezultă o indicatie a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Relația de calcul:

Valoarea Cladirii = Cost de înlocuire – (Depreciere fizica + depreciere functională + depreciere externă).

Etapele parcurse in aplicarea Abordarii prin Cost.

Teren cu suprafata totala de 36.563 mp. si constructii industriale cu utilajajele aferente:

Etapă I – Evaluarea Terenului

Se presupune ca *terenul considerat a fi liber*, in conditiile celei mai bune utilizari, a fost evaluat anterior *prin metoda comparatiei directe*, care aplică informațiile din piață urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară. Aceasta se bazează pe analiza preturilor in functie de criteriul de comparatie pret/mp, în urma analizării ofertelor de terenuri libere în zonă analizata si in zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare. Tinând cont de elementele de comparatie precum localizarea, suprafata, dotarea cu utilități, posibilități de acces și utilizare, a fost *estimata valoarea de piata a terenului considerat a fi liber* la 11,5 euro/mp.,

Etapă II – Stabilirea tipului de cost adecvat

Tinand cont de vechimea si tipul cladirilor , se considera ca cel mai adecvat tip de cost este costul de inlocuire (costul de nou al unei cladiri moderne).

Costul de înlocuire => costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării, o constructie similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a constructiei evaluate, utilizând materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale.

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se determină prin stabilirea costului prezent (costul de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Etapă III – Estimarea Costurilor Directe si Indirecte ale Cladirii

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii supus evaluarii s-au parcurs urmatoarele etape:

- ✓ inspectarea cladirii pe teren si stabilirea caracteristicilor tehnico - constructive ale acesteia;
- ✓ documentarea privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea schitelor funcționale, puse la dispozitie de reprezentantul proprietarului, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de către acesta și stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico - constructive ale cladirii;
- ✓ cercetarea cladirii la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- ✓ s-a efectuat incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de evaluare;
- ✓ s-a elaborat faza de evaluare si s-au determinat valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari;
- ✓ s-a calculat valoarea unitara si totala la nivelul de preturi de catalog;

A.

- ✓ calculul costului de înlocuire brut total s-a calculat prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața construită desfășurată totală a clădirii;
- ✓ s-a actualizat valoarea de înlocuire conform precizarilor prezentate mai sus;
- ✓ s-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită deprecierei fizice și externe care au afectat construcția; deprecierea funcțională nu s-a aplicat, clădirea analizată corespunde din punct de vedere al compartimentării și al funcționalității.
- ✓ estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei.

În procedura de estimare a costului de înlocuire s-a utilizat metoda costurilor unitare, utilizând ca sursă de costuri unitare *Cataloagele de preturi 1965 din Colectia de evaluare rapida a constructiilor – editura Matrix Rom 1995*

S-au utilizat Indicii de actualizare pe trim. I 2023 a Corpului Expertilor Tehnici din Romania (CET-R) – Buletin documentar „Expertiza tehnica nr. 163/Aprilie 2023”

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: MAGISTRALA TERMOFICARE – 58629-C1
 Catalog de reevaluare nr. 127, Fisa nr. 7

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 294,00 mp – 0,294 km.

Înălțime: -

Finisaje: -

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

I.5.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	0,294	1.882.000			553.308
- Cu actionare electrica	0,294	70.300			20.668
- Instalatii sanitare		-			-
Total					573.976

I.5.5. Corectii

Nu este cazul					
Total la 01.01.1965					573.976
Coeficient actualizare				2,67	1.532.516
Depreciere fizica reala				50%	-766.258
Depreciere economica				55%	-421.442
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					345.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CORP BUNCARE CAF 100-58629-C2
 Catalog de reevaluare nr. 124 , Fisa nr. 9A , 9B

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 1.245 mp;

Înălțime: H = 3,00 m;

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei/mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	1.245	535			666.075
- Instalatii electrice		19			23.655
- Instalatii sanitare		-			-
Total					689.730

4.12.5. Corectii

- pentru înălțime	1.245	50			62.250
total la 01.01.1965					751.980
Coeficient actualizare				2,67	2.007.787
Depreciere fizica reala				50%	-1.003.893
Depreciere economica				35%	-351.363
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					652.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE STATII ELECTROFILTRE CAF 100 - 58629-C3
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 123,00 mp;

Înălțime: H = 3,00 m;

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei/mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	123,00	500			61.500
- Instalatii electrice		22			2.706
- Instalatii sanitare		-			-

Total					64.206
4.12.5. Corectii					
- pentru inaltime	123,00		-20		-2.460
total la 01.01.1965					61.746
Coeficient actualizare			2,67		164.862
Depreciere fizica reala			45%		-74.188
Depreciere economica			35%		-31.736
Depreciere functionala			-		-
Valoare rămasă actualizată					59.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: COS DE FUM CAF – 58629-C4
Catalog de reevaluare nr. 105 vol I , Fisele nr. 25 , 27 , 29

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 195,00 mp;

Inaltime: H = 164,00 m;

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

VIII.2.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (ml)	Lei/mAd	Corectii (lei / ml)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	164,00	9.000			1.476.000
- Instalatii de balizaj		50			8.200
- Instalatii sanitare		-			-
Total					1.484.200

VIII.2.5. Corectii

- nu este cazul			-		-
total la 01.01.1965					1.484.200
Coeficient actualizare			2,67		3.392.814
Depreciere fizica reala			50%		-1.981.407
Depreciere economica			75%		-1.486.055
Depreciere functionala			-		-
Valoare rămasă actualizată					495.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: BAZIN NEUTRALIZARE – 58629-C5
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 22,00 mp;

Inaltime: -

Finisaje: normale.

1A

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei /mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	22,00	500			11.000
- Instalatii electrice		22			484
- Instalatii sanitare		-			-
Total					11.484

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	22,00		-20		-440
total la 01.01.1965					11.044
Coeficient actualizare				2,67	29.487
Depreciere fizica reala				45%	-13.269
Depreciere economica				35%	-5.676
Depreciere functionala				-	-
valoare rămasă actualizată					10.500

FISA DE CALCUL

CONSTRUCTIE: FUNDATIE - 58629-C6

Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 53,00 mp;

Inaltime: H = -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei /mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	53	75			3.975
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					3.975

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	-		-		-
total la 01.01.1965					3.975
Coeficient actualizare				2,67	10.613
Depreciere fizica reala				35%	-3.715
Depreciere economica				35%	-2.414
Depreciere functionala				-	-
valoare rămasă actualizată					4.500

11

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE REMIZA PSI – 58629-C7
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 195,00 mp;
 Înălțime: H = 3,50 m;
 Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	195	500			97.500
- Instalatii electrice		22			4.290
- Instalatii sanitare		-			-
Total					101.790

4.12.5. Corectii

- pentru înălțime	195		-10		1.950
Total la 01.01.1965					99.840
Coeficient actualizare				2,67	266.573
Depreciere fizica reala				45%	-119.958
Depreciere economica				35%	-51.315
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					95.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE STATIE POMPE INCENDIU – 58629-C8
 Catalog de reevaluare nr. 112 , Fisa nr. 32

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 99,00 mp;
 Înălțime: H = 3,00
 Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

III.2.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	99	880			87.120
- Instalatii electrice		27			2.673
- Instalatii sanitare		-			-
Total					89.793

III.2.5. Corectii

1A

- pentru inaltime	99	-14	1.386
Total la 01.01.1965			88.407
Coeficient actualizare	2,67		236.047
Depreciere fizica reala	45%		-106.221
Depreciere economica	35%		-45.439
Depreciere functionala	-		-
Valoare rămasă actualizată			84.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE ARHIVA – 58629-C9
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 62,00 mp;

Inaltime: H = 3,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	62	500			31.000
- Instalatii electrice		22			1.364
- Instalatii sanitare		-			-
Total					32.364

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	62	-20	1.240
Total la 01.01.1965			31.124
Coeficient actualizare	2,67		83.101
Depreciere fizica reala	45%		-37.395
Depreciere economica	35%		-15.997
Depreciere functionala	-		-
Valoare rămasă actualizată			29.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: REZERVOR DE INCENDIU – 58629-C10
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 46

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 51,00 mp;

Inaltime: -

Finisaje: -.

MA

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :**IX.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei/mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	50	525			26.250
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					26.250

IX.3.5. Corectii

- Nu este cazul					
total la 01.01.1965					26.250
Coeficient actualizare				2,67	70.087
Depreciere fizica reala				50%	-35.044
Depreciere economica				35%	-12.265
Depreciere functionala				-	-
valoare rămasă actualizată					22.500

FISA DE CALCUL**CONSTRUCTIE: REZERVOR DE INCENDIU – 58629-C11**

Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 46

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 51,00 mp;

Inaltime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :**IX.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei/mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	50	525			26.250
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					26.250

IX.3.5. Corectii

- Nu este cazul					
total la 01.01.1965					26.250
Coeficient actualizare				2,67	70.088
Depreciere fizica reala				50%	-35.044
Depreciere economica				35%	-12.265
Depreciere functionala				-	-
valoare rămasă actualizată					22.500

11

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE REZERVOARE DE INCENDIU – 58629-C12
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 18,00 mp;

Înălțime: -

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	18,00	500			9.000
- Instalatii electrice		22			396
- Instalatii sanitare		-			-
Total					9.396

4.12.5. Corectii

- pentru înălțime	18,00		-20		-360
total la 01.01.1965					9.036
Coeficient actualizare				2,67	24.126
Depreciere fizica reala				45%	-10.857
Depreciere economica				35%	-4.644
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					8.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: REZERVOR DE APA POTABILA – 58629-C13
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 46

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 32,00 mp;

Înălțime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

IX.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mc)	Lei/mcAd	Corectii (lei / mc)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	25	525			13.125
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-

Total					13.125
IX.3.5. Corectii					
- Nu este cazul					
Total la 01.01.1965					13.125
Coeficient actualizare			2,67		35.044
Depreciere fizica reala			50%		-17.522
Depreciere economica			35%		-6.133
Depreciere functionala			-		-
Valoare rămasă actualizată					11.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE REZERVOR DE APA POTABILA – 58629-C14
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 7,00 mp;

Inaltime: -

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	7,00	500			3.500
- Instalatii electrice		22			154
- Instalatii sanitare		-			-
Total					3.654

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	7,00		-20		-140
Total la 01.01.1965					3.514
Coeficient actualizare			2,67		9.382
Depreciere fizica reala			45%		-4.222
Depreciere economica			35%		-1.806
Depreciere functionala			-		-
Valoare rămasă actualizată					3.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE POARTA 1 – 58629-C15
Catalog de reevaluare nr. 105 , vol. I , Fisa nr. 14

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 28,00 mp;

Inaltime: H = 2,70 m;
Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

II.A.4.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	28,00	1.050			29.400
- Instalatii electrice		60			1.680
- Instalatii sanitare		-			-
Total					31.080

II.A.4.5. Corectii

					-
total la 01.01.1965					31.080
Coeficient actualizare				2,67	82.984
Depreciere fizica reala				40%	-33.193
Depreciere economica				35%	-17.427
Depreciere functionala				-	-
valoare rămasă actualizată					32.500

FISA DE CALCUL

CONSTRUCTIE: CLADIRE CORP ADMINISTRATIV – 58629-C16

Catalog de reevaluare nr. 124 , Fisa nr. 9A , 9B

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 729,00 mp;
Inaltime: H = 3,00 m;
Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

III.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	729	582			424.278
- Instalatii electrice		21			15.309
- Instalatii sanitare		14			10.206
Total					449.793

III.3.5. Corectii

- pentru inaltime	729		23		16.767
total la 01.01.1965					466.560
Coeficient actualizare				2,67	1.245.715
Depreciere fizica reala				43%	-535.658
Depreciere economica				35%	-248.520
Depreciere functionala				-	-
valoare rămasă actualizată					461.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: REZERVOR DE APA 5.000 MC – 58629-C17
 Catalog de reevaluare nr. 126 , Fisa nr. 64

DATE DE BAZĂ:

Volum de calcul: 5.000 mc;

Inaltime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

VI.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Volum (mc)	Lei/mc	Corectii (lei / mc)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	5.000	160			800.000
- Instalatii electrice		-			
- Instalatii sanitare		-			-
Total					800.000

VI.3.5. Corectii

- scara inclinata deservin rezervor	5.000		4,00		20.000
Total la 01.01.1965					820.000
Coeficient actualizare				2,67	2.149.400
Depreciere fizica reala				65%	-1.423.110
Depreciere economica				75%	574.718
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					191.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE MAGAZIE RECHIZITE – 58629-C18
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 100,00 mp;

Inaltime: H = 3,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	100	550			55.000
- Instalatii electrice		22			2.200
- Instalatii sanitare		-			-
Total					57.200

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	100	-20	-2.000
-lipsa tencuieli exterioare		-92	-9.200
Total la 01.01.1965			46.000
Coeficient actualizare	2,67		122.820
Depreciere fizica reala	40%		-49.128
Depreciere economica	35%		-25.792
Depreciere functionala	-		-
Valoare rămasă actualizată			48.000

FISA DE CALCUL

CONSTRUCTIE: ATELIER EDILE - 58629-C19

Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 234,00 mp;

Inaltime: H = 3,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	234,00	500			117.000
- Instalatii electrice		22			5.148
- Instalatii sanitare		-			-
Total					122.148

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	234,00	-20	-4.680
Total la 01.01.1965			117.468
Coeficient actualizare	2,67		313.640
Depreciere fizica reala	45%		-141.138
Depreciere economica	35%		-60.376
Depreciere functionala	-		-
Valoare rămasă actualizată			112.000

FISA DE CALCUL

CONSTRUCTIE: CLADIRE STATIE BOILER - INSTALATII - 58629-C20

Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 98,00 mp;

Inaltime: H = 8,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	98,00	550			53.900
- Instalatii electrice		22			2.156
- Instalatii sanitare		-			-
Total					56.056

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	98,00		80		7.840
total la 01.01.1965					63.896
Coeficient actualizare				2,67	170.602
Depreciere fizica reala				45%	-76.771
Depreciere economica				35%	-26.870
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					50.000

FISA DE CALCUL CONSTRUCTIE: ATELIER AUTO – 58629-C21 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 129,00 mp;

Inaltime: Hmediu = 5,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	129,00	500			64.500
- Instalatii electrice		22			2.838
- Instalatii sanitare		-			-
Total					67.338

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	129,00		20		2.580
total la 01.01.1965					69.918
Coeficient actualizare				2,67	186.681
Depreciere fizica reala				45%	-84.006
Depreciere economica				35%	-35.936
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					67.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: COS DE FUM CAZAN 120 – 58629-C22
 Catalog de reevaluare nr. 105 vol I, Fisele nr. 25, 27, 29

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 538,00 mp;

Înălțime: H = 164,00 m;

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

VIII.2.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (ml)	Lei/mAd	Corectii (lei / ml)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	164,00	9.000			1.476.000
- Instalatii de balizaj		50			8.200
- Instalatii sanitare		-			-
Total					1.484.200

VIII.2.5. Corectii

- nu este cazul			-		-
total la 01.01.1965					1.484.200
Coeficient actualizare				2,67	3.962.814
Depreciere fizica reala				55%	-2.179.548
Depreciere economica				75%	-1.337.450
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					446.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: STATIE CAZANE BAGGER – 58629-C23
 Catalog de reevaluare nr. 109, Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 620,00 mp;

Înălțime: Hmediu = 8,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	620,00	500			310.000
- Instalatii electrice		22			13.640
- Instalatii sanitare		-			-
Total					323.640

4.12.5. Corectii					
- pentru inaltime	620,00		80		49.600
Total la 01.01.1965					373.240
Coeficient actualizare			2,67		996.551
Depreciere fizica reala			50%		-498.275
Depreciere economica			35%		-174.396
Depreciere functionala			-		-
Valoare rămasă actualizată					324.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: TRANSFORMATORE ELECTRICE – 58629-C24 (2 buc)
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 25,00 mp;

Inaltime: Hmediu = 3,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	25,00	500			12.500
- Instalatii electrice		22			550
- Instalatii sanitare		-			-
Total					13.050

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	25,00		-20		-500
Total la 01.01.1965					12.550
Coeficient actualizare			2,67		33.508
Depreciere fizica reala			50%		-16.754
Depreciere economica			35%		-5.864
Depreciere functionala			-		-
Valoare rămasă actualizată					11.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: GARAJ ATELIER AUTO – 58629-C25
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 78,00 mp;

Inaltime: Hmediu = 4,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :**4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	78,00	500			39.000
- Instalatii electrice		22			1.716
- Instalatii sanitare		-			-
Total					40.716

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime					-
Total la 01.01.1965					40.716
Coeficient actualizare				2,67	108.712
Depreciere fizica reala				45%	-48.920
Depreciere economica				35%	-20.927
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					39.000

FISA DE CALCUL**CONSTRUCTIE: SALA CAZAN ABA - 58629-C26**

Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 85,00 mp;

Inaltime: Hmediu = 4,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :**4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	85,00	500			42.500
- Instalatii electrice		22			1.870
- Instalatii sanitare		-			-
Total					44.370

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime					-
Total la 01.01.1965					44.370
Coeficient actualizare				2,67	118.468
Depreciere fizica reala				45%	-53.311
Depreciere economica				35%	-22.805
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					42.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE CAZAN 105 – 58629-C27
Catalog de reevaluare nr. 122 , Fisa nr. 13

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 1.032,00 mp;

Înălțime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

I.1.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	1032,00	85			87.720
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					87.720

I.1.3.5. Corectii

- Nu este cazul					
Total la 01.01.1965					87.720
Coeficient actualizare				2,67	234.212
Depreciere fizica reala				45%	-105.396
Depreciere economica				35%	-45.086
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					84.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE CAZAN CAF 100 – 58629-C28
Catalog de reevaluare nr. 122 , Fisa nr. 13

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 149,00 mp;

Înălțime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

I.1.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	149,00	85			12.665
- Instalatii electrice		-			-

- Instalatii sanitare		-			-
Total					12.665
I.1.3.5. Corectii					
- Nu este cazul					
Total la 01.01.1965					12.665
Coeficient actualizare		2,67			33.816
Depreciere fizica reala		45%			-15.217
Depreciere economica		35%			-6.510
Depreciere functionala		-			-
Valoare rămasă actualizată					12.000

FISA DE CALCUL

CONSTRUCTIE: TRANSFORMATORE ELECTRICE (2 buc.) – 58629-C29

Catalog de reevaluare nr. 122 , Fisa nr. 13

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 28,00 mp;

Înălțime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

I.1.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	28,00	85			2.320
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					2.320

I.1.3.5. Corectii

- Nu este cazul					
Total la 01.01.1965					2.320
Coeficient actualizare		2,67			6.194
Depreciere fizica reala		45%			-2.787
Depreciere economica		35%			-1.192
Depreciere functionala		-			-
Valoare rămasă actualizată					2.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: COS DE FUM CAZAN 105- 58629-C30
 Catalog de reevaluare nr. 122 , Fisa nr. 13

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 34,00 mp; H = 25,00 m

Înălțime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

VII.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (ml)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	25,00	2.100			52.500
- Instalatii de balisaj		70			1.750
- Instalatii sanitare		-			-
Total					54.250

VII.3.5. Corectii

- Nu este cazul					
total la 01.01.1965					54.250
Coeficient actualizare				2,67	144.848
Depreciere fizica reala				45%	-40.769
Depreciere economica				35%	-17.440
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					32.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: STATIE APA POMPA RECUPERATA - 58629-C31
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 20,00 mp;

Înălțime: Hmediu = 3,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	20,00	500			10.000
- Instalatii electrice		22			440
- Instalatii sanitare		-			-
Total					10.440

4.12.5. Corectii					
- pentru inaltime	20,00		-20		-400
Total la 01.01.1965					10.040
Coeficient actualizare				2,67	26.807
Depreciere fizica reala				45%	-12.063
Depreciere economica				35%	-5.160
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					9.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE INSTLATII PREPARARE CHIMICA – 58629-C32
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 147,00 mp;

Inaltime: Hmediu = 6,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	147,00	500			73.500
- Instalatii electrice		22			3.234
- Instalatii sanitare		-			-
Total					76.734

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	147,00		40		5.880
Total la 01.01.1965					82.614
Coeficient actualizare				2,67	220.580
Depreciere fizica reala				45%	-99.261
Depreciere economica				35%	-42.462
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					79.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE GOSPODARIRE AUXILIARA – 58629-C33
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 76,00 mp;

Inaltime: Hmediu = 3,00

Finisaje: normale.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :**4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	76,00	550			41.800
- Instalatii electrice		22			1.672
- Instalatii sanitare		-			-
Total					43.472

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	76,00		-20		1.520
total la 01.01.1965					41.952
Coeficient actualizare				2,67	112.012
Depreciere fizica reala				45%	-50.405
Depreciere economica				35%	-21.562
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					40.000

FISA DE CALCUL**CONSTRUCTIE: CALE FERATA – 58629-C34**

Catalog de reevaluare nr. 123 , Fisa nr. 45

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 0,40 km;

Inaltime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :**31.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafata (km)	Lei/km	Corectii (lei / km)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	0,40	807.500			323.000
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					323.000

31.5. Corectii

- Nu este cazul					
total la 01.01.1965					323.000
Coeficient actualizare				2,67	862.410
Depreciere fizica reala				60%	-517.446
Depreciere economica				35%	-120.737
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					224.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: DEPOZIT CURAT - 58629-C35
 Catalog de reevaluare nr. 126 , Fisa nr. 27

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 83,00 mp;

Înălțime: -

Finisaje: -

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

I.1.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei/mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	83,00	380			31.540
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					31.540

I.1.3.5. Corectii

- Nu este cazul					
total la 01.01.1965					31.540
Coeficient actualizare				2,67	84.212
Depreciere fizica reala				50%	-42.106
Depreciere economica				35%	-14.737
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					27.500

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: BAZINE SARE 3-4- 58629-C36
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 87,00 mp;

Înălțime: -

Finisaje: -

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei/mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	87,00	500			43.500
- Instalatii electrice					
- Instalatii sanitare		-			-
Total					43.500

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	87,00	-20	-1.740
Total la 01.01.1965			41.760
Coeficient actualizare	2,67		111.499
Depreciere fizica reala	50%		-55.750
Depreciere economica	35%		-19.512
Depreciere functionala	-		-
Valoare rămasă actualizată			36.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE RECEPTIE CARBUNE – 58629-C37
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 32,00 mp;

Inaltime: H = 3,00

Finisaje: normale

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	32,00	500			16.000
- Instalatii electrice		22			704
- Instalatii sanitare		-			-
Total					16.704

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	32,00	-20	-640
Total la 01.01.1965			16.064
Coeficient actualizare	2,67		42.891
Depreciere fizica reala	47%		-20.159
Depreciere economica	35%		-7.956
Depreciere functionala	-		-
Valoare rămasă actualizată			15.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: BAZINE SARE 1 - 2– 58629-C38
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 50,00 mp;

Inaltime: -

Finisaje: -

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :**4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	50,00	500			25.000
- Instalatii electrice					
- Instalatii sanitare		-			-
Total					25.000

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	50,00		-20		-1.000
total la 01.01.1965					24.000
Coeficient actualizare				2,67	64.080
Depreciere fizica reala				47%	-30.118
Depreciere economica				35%	-11.887
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					22.000

FISA DE CALCUL**CONSTRUCTIE: TRANSFORMATORE ELECTRICE (2 buc.)- 58629-C39**

Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 20,00 mp;

Inaltime: -

Finisaje: -

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :**4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	20,00	500			10.000
- Instalatii electrice		22			440
- Instalatii sanitare		-			-
Total					10.440

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	20,00		-20		-400
total la 01.01.1965					10.040
Coeficient actualizare				2,67	26.807
Depreciere fizica reala				50%	-13.403
Depreciere economica				35%	-4.692
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					9.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE TRATARE APE – TREAPTA I – 58629-C40
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 1.175,00 mp;

Inaltime: -

Finisaje: medii

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	1.175,00	500			587.500
- Instalatii electrice		22			25.850
- Instalatii sanitare		-			-
Total					613.350

4.12.5. Corectii

- pentru inaltime	1.175,00		-20		-23.500
total la 01.01.1965					589.850
Coeficient actualizare				2,67	1.574.900
Depreciere fizica reala				70%	-1.102.430
Depreciere economica				35%	-165.365
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					307.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: PLATFORMA VASE CONSUM + REZERVOARE STOC –
58629-C41

Catalog de reevaluare nr. 122 , Fisa nr. 13

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 840,00 mp;

Inaltime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

I.1.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
----------------------	---------------------	----------	--------------------------	---------------	--------------------

- Constructii	840,00	85			71.400
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					71.400

I.1.3.5. Corectii

- Nu este cazul					
Total la 01.01.1965					71.400
Coeficient actualizare		2,67			190.638
Depreciere fizica reala		55%			-104.851
Depreciere economica		35%			-30.025
Depreciere functionala		-			-
Valoare rămasă actualizată					56.000

FISA DE CALCUL

CONSTRUCTIE: PLATFORMA DE GAZARE CAZAN CO2 – 58629-C42 (2 buc.)

Catalog de reevaluare nr. 122 , Fisa nr. 13

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 44,00 mp;

Înălțime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

I.1.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	44,00	85			3.740
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					3.740

I.1.3.5. Corectii

- Nu este cazul					
Total la 01.01.1965					3.740
Coeficient actualizare		2,67			9.986
Depreciere fizica reala		55%			-5.492
Depreciere economica		35%			-1.573
Depreciere functionala		-			-
Valoare rămasă actualizată					3.000

11

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: PLATFORMA FILTRE BARIERA-ETAPA I- 58629-C43
Catalog de reevaluare nr. 122 , Fisa nr. 13

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 105,00 mp;

Înălțime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

I.1.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	105,00	85			8.925
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					8.925

I.1.3.5. Corectii

- Nu este cazul					
total la 01.01.1965					8.925
Coeficient actualizare				2,67	23.830
Depreciere fizica reala				55%	-13.106
Depreciere economica				35%	-3.753
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					7.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: PLATFORMA REZERVOARE – 58629-C44 (8 buc.)
Catalog de reevaluare nr. 122 , Fisa nr. 13

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 836,00 mp;

Înălțime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

I.1.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	836,00	85			71.060
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-

Total					71.060
I.1.3.5. Corectii					
- Nu este cazul					
Total la 01.01.1965					71.060
Coeficient actualizare		2,67			189.730
Depreciere fizica reala		65%			-123.325
Depreciere economica		35%			-23.242
Depreciere functionala		-			-
Valoare rămasă actualizată					43.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: PLATFORMA FILTRE MECANICE – 58629-C45 (4 buc.)
Catalog de reevaluare nr. 122 , Fisa nr. 13

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 137,00 mp;

Inaltime: -

Finisaje: -.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

I.1.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	137,00	85			11.645
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
Total					11.645

I.1.3.5. Corectii

- Nu este cazul					
Total la 01.01.1965					11.645
Coeficient actualizare		2,67			31.092
Depreciere fizica reala		65%			-20.210
Depreciere economica		35%			-3.809
Depreciere functionala		-			-
Valoare rămasă actualizată					7.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: COLECTOR GAZE CAF I – 58629-C46
 Catalog de reevaluare nr. 105 vol II, Fisa nr. 6

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 129,00 mp;

Înălțime: Hmediu = 8,00

Finisaje: -

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

4.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	129,00	3.000			387.000
- Instalatii electrice					
- Instalatii sanitare		-			-
Total					387.000

4.12.5. Corectii

- Nu este cazul					
Total la 01.01.1965					387.000
Coeficient actualizare				2,67	1.033.290
Depreciere fizica reala				80%	-826.632
Depreciere economica				35%	-72.330
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					134.500

Centralizator VALOARE COSTURI CONSTRUCTII:

1.V1magistrala termoficare =	345.000 lei
2.V2corp buncare =	652.500 lei
3.V3statii electrofiltre CAF 100 =	59.000 lei
4.V4cos de fum CAF =	495.500 lei
5.V5bazin neutralizare =	10.500 lei
6.V6fundatie =	4.500 lei
7.V7cladire remiza PSI =	95.500 lei
8.V8cladire statie pompe incendiu =	84.500 lei
9.V9cladire arhiva =	29.500 lei
10.V10rezervor incendiu =	22.500 lei
11.V11rezervor incendiu =	22.500 lei
12.V12cladire rezervoare incendiu =	8.500 lei
13.V13rezervor apa potabila =	11.500 lei
14.V14cladire rezervor apa potabila =	3.500 lei
15.V15cladire poarta 1 =	32.500 lei

16.V16cladire administrativ =	461.500 lei
17.V17rezervor apa 5.000 mc. =	191.500 lei
18.V18magazie rechizite =	48.000 lei
19.V19atelier edile =	112.000 lei
20.V20cladire instalatii boiler =	50.000 lei
21.V21cladire atelier auto =	67.000 lei
22.V22cos de fum cazan 120 =	446.000 lei
23.V23statie bazine BAGGER =	324.000 lei
24.V24trasformatoare electrice (2 buc.) =	11.000 lei
25.V25garaj atelier auto =	39.000 lei
26.V26sala cazan ABA =	42.500 lei
27.V27cladire cazan 105 =	84.000 lei
28.V28 CAF 100 pacura =	12.000 lei
29.V29transformatoare electrice (2 buc.) =	2.000 lei
30.V30cos de fum cazan 105 =	32.500 lei
31.V31statie apa pompa recuperata =	9.500 lei
32.V32cladire instalatie preparare chimica =	79.000 lei
33.V33gospodarie auxiliara =	40.000 lei
34.V34cale ferata =	224.000 lei
35.V35depozit curat =	27.500 lei
36. V36bazine sare 3-4 =	36.000 lei
37.V37cladire receptie carbune =	15.000 lei
38.V38bazine sare 1-2 =	22.000 lei
39.V39transformatoare electrice (2 buc.) =	9.000 lei
40.V40cladire statie tratare ape-treapta 1 =	307.000 lei
41.V41platf. filtre vase consum+rez. stoc =	56.000 lei
42.V42platforma de cazan CO2 =	3.000 lei
43.V43platf. filtre bariera-etapa 1 =	7.000 lei
44.V44platforma rezervoare =	43.000 lei
45.V45platforma filtre mecanice =	7.000 lei
46.V46colector gaze CAF 1=	134.500 lei

TOTAL VALOARE COSTURI CONSTRUCTII = 4.820.000 lei

Estimarea Deprecierii si scăderea acesteia din costul de înlocuire, pentru a determina costul net.

În teoria si practica evaluării există trei forme ale deprecierei:

Deprecierea => pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evolutie ale cererii si de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea fizică => o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizării în conditii normale, care se concretizează într-o

7

pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

Deprecierea funcțională => o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

Deprecierea funcțională nu s-a aplicat, nu s-au constatat deficiențe ale construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției (fiind în concordanță cu cerințele și preferințele pieței).

Deprecierea externă (economică) => o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare; afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Etapa a IV - a - Adăugarea valorii terenului la Costul de Inlocuire Net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament => valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect. Această etapă este specifică numai în cazul evaluării proprietăților imobiliare compuse din construcții și teren.

S-a adăugat *valoarea estimată a terenului considerat a fi liber de 402.000 euro* și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Prin urmare, se poate concluziona că **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare analizate, compusă din: **clădiri industriale cu utilajele aferente și Teren aferent în suprafața totală de 36.563 mp.**, **estimată prin Abordarea prin Cost este: 1.373.000 euro.**

Partea a VII - a – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza rezultatelor

Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii poate fi sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori.

Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

În cadrul acestui capitol se stabilește **valoarea de piață**, prin respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile pe baza cărora se formează opinia finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Adecvarea – prin această metodă evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare și de închiriere ale proprietăților comparabile.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea, cantitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Analiza rezultatelor și valorile obținute prin aplicarea metodele de evaluare sunt:

I. Abordarea prin Venit

$V_{\text{venit}} = 4.120.000$ lei , echivalent 830.000 EURO

Adecvata: DA - s-au găsit suficiente informații de piață adecvate pentru a folosi această abordare.

Precisa: DA - datele au fost preluate din ofertele expuse pe piață pentru vânzare și închiriere, neavând informații despre tranzacții și contracte de închiriere cu proprietăți similare.

Cantitatea și calitatea informațiilor: datele au fost preluate din ofertele expuse pe piață pentru vânzare și închiriere – acestea fiind în număr mediu pentru ofertele expuse pentru închiriere și în număr redus pentru ofertele expuse pentru vânzare.

II. Abordarea prin Cost

$V_{\text{cost}} = 6.815.000$ lei , echivalent 1.373.000 EURO

Adecvata: DA – ca mijloc de verificare a rezultatelor obținute prin abordarea prin venit și ca bază de alocare a valorii pe construcție și teren.

Precisa: DA - suprafețele au fost luate din documentele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului , costurile unitare și calculele au fost efectuate pe baza costurilor de înlocuire – Cataloagele de prețuri 1965. Datele și calculele se considera corecte.

Cantitatea și calitatea informațiilor: Relativa - Sursa informațiilor pentru costuri unitare este unica , dar de încredere și satisface criteriul "cantitatea informațiilor".

Datorită faptului că piața chiriilor este mai bine reprezentată, consider că abordarea prin venit este mai adecvată decât abordarea prin cost.

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează ca:

A.

Abordarea cea mai adecvată în cazul prezent este Abordarea prin venit, în urma aplicării căreia *Valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect compusa din: constructii cu destinație edilitară și industrială inclusiv utilajele aferente si teren aferent în suprafata de 35.036 mp. înscrisă în Cartea Funciară nr. 58629 , nr. cadastral 58629 Zalău , a fost estimată la:*

830.000 EURO , echivalent 4.120.000 lei
--

- Cursul valutar utilizat este de 4,9636 lei/euro , valabil la data evaluarii 22.06.2023.

7.2. Concluzia asupra Valorii

În urma evaluării efectuate , a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, analizând valorile obținute prin cele două abordări ale evaluării (*abordarea prin venit și abordarea prin cost*), care sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substitutiei , în opinia evaluatorului , **Valoarea de piață** , rezulta prin *Abordarea prin venit* este cea mai adecvată , ținând cont de tipul valorii determinat de scopul evaluării și de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare , *este:*

$V_{\text{venit}} = 830.000 \text{ EURO echivalent } 4.120.000 \text{ lei}$, din care:

1. $V_{\text{teren CF nr. 58629}} = 35.036 \text{ mp.} \times 11,5 \text{ euro/mp.} = 402.000 \text{ euro} = 1.995.500 \text{ lei}$

2. $V_{\text{constructii inscrise în CF nr. 58629 cu destinație edilitara si industrială - inclusiv utilajele aferente}} = 428.000 \text{ euro } 2.124.500 \text{ lei}$

1. $V1_{\text{magistrala termoficare}} =$	126.000 lei
2. $V2_{\text{corp buncare}} =$	228.500 lei
3. $V3_{\text{statii electrofiltre CAF 100}} =$	21.500 lei
4. $V4_{\text{cos de fum CAF}} =$	181.000 lei
5. $V5_{\text{bazin neutralizare}} =$	4.000 lei
6. $V6_{\text{fundatie}} =$	2.000 lei
7. $V7_{\text{cladire remiza PSI}} =$	34.500 lei
8. $V8_{\text{cladire statie pompe incendiu}} =$	31.000 lei
9. $V9_{\text{cladire arhiva}} =$	11.000 lei
10. $V10_{\text{rezervor incendiu}} =$	8.500 lei
11. $V11_{\text{rezervor incendiu}} =$	8.500 lei
12. $V12_{\text{cladire rezervoare incendiu}} =$	3.000 lei
13. $V13_{\text{rezervor apa potabila}} =$	4.000 lei
14. $V14_{\text{cladire rezervor apa potabila}} =$	1.500 lei
15. $V15_{\text{cladire poarta 1}} =$	36.000 lei
16. $V16_{\text{cladire administrativ}} =$	512.500 lei

17.V17rezervor apa 5.000 mc. =	70.000 lei
18.V18magazie rechizite =	17.500 lei
19.V19atelier edile =	41.000 lei
20.V20cladire instalatii boiler =	18.000 lei
21.V21cladire atelier auto =	24.500 lei
22.V22cos de fum cazan 120 =	163.000 lei
23.V23statie bazine BAGGER =	118.500 lei
24.V24trasformatoare electrice (2 buc.) =	4.000 lei
25.V25garaj atelier auto =	14.500 lei
26.V26sala cazan ABA =	15.500 lei
27.V27cladire cazan 105 =	30.500 lei
28.V28 CAF 100 pacura =	4.500 lei
29.V29transformatoare electrice (2 buc.) =	1.000 lei
30.V30cos de fum cazan 105 =	12.000 lei
31.V31statie apa pompa recuperata =	3.500 lei
32.V32cladire instalatie preparare chimica =	29.000 lei
33.V33gospodarie auxiliara =	14.500 lei
34.V34cale ferata =	81.500 lei
35.V35depozit curat =	10.000 lei
36. V36bazine sare 3-4 =	13.000 lei
37.V37cladire receptie carbune =	5.500 lei
38.V38bazine sare 1-2 =	8.000 lei
39.V39transformatoare electrice (2 buc.) =	3.500 lei
40.V40cladire statie tratare ape-treapta 1 =	112.000 lei
41.V41platf. filtre vase consum+rez. stoc =	20.500 lei
42.V42platforma de cazan CO2 =	1.000 lei
43.V43platf. filtre bariera-etapa 1 =	2.500 lei
44.V44platforma rezervoare =	15.500 lei
45.V45platforma filtre mecanice =	2.500 lei
46.V46colector gaze CAF 1=	54.000 lei

3. Vteren CF nr. 58631 = 1.527 mp. x 11,5 euro/mp. = 18.000 euro = 89.500 lei

(Cursul valutar utilizat este de 4,9636 lei/euro , valabil la data evaluarii 22.06.2023.)

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare , fiind o valoare obtinuta prin Abordarea prin venit , motivata de nivelul preturilor pe piata imobiliara a municipiului Zalau;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport de evaluare;

- Valoarea prezentata include si valoarea terenului;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Pretul de vanzare se va putea situa sub sau peste aceasta valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei.

ANEXE – Prezentare

- **Acte de Proprietate:**
 - Extrase de Carte Funciara;
- **Documentatia Cadastrala:**
 - Plan de proiectie Stereo 70;
- **Surse de informatii:**
 - Comparabile utilizate - Oferte de vânzare terenuri
 - Comparabile utilizate - Oferte de inchirieri hale
 - Fotografii proprietate imobiliara: Constructii cu terenul aferent

Intocmit,

Dehelean Gheorghe

Membru EPI - ANEVAR

Legitimatie nr. 12039

Data raportului:

27 Iunie 2023

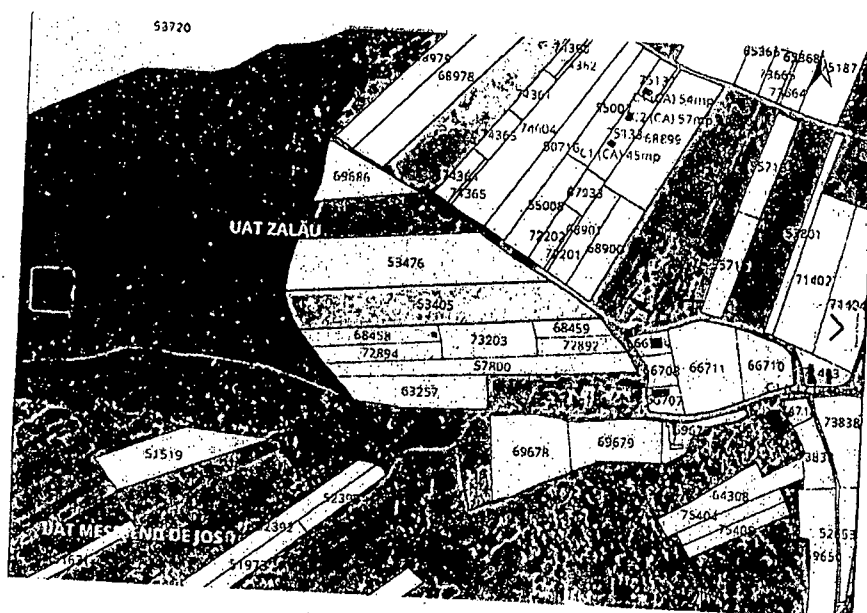



🔍 Ce anume cauți?

 Toată țara

Căutare 🔍

[< Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [/ / Imobiliare](#) / [/ Imobiliare](#) / [/ Terenuri](#) / [/ Imobiliare/terenuri](#) / [/ Terenuri - Salaj](#) / [/ Imobiliare/terenuri/salaj-judet](#) / [/ Terenuri - Zalau](#) / [/ Imobiliare/terenuri/zalau](#)



PRIVAT ⓘ



[/oferte/user/bjZ9C/)

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/bjZ9C/]

LOCALIZARE

 Zalau,
Salaj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 11 iunie 2023

Teren intravilan 270 ari, Zalau, str Razboieni, 1500 EUR arul
405 000 € Prețul e negociabil

 (P) Creditele ipotecare vor la ING

Q PROMOVEAZA (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-
ID=246562594&BS=ADPAGE_PROMOTE)

(/PURCHASE/REFRESH/PRC
C REACTUALIZEAZAAD-ID=246562594&PRODL
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I

Publicitate

(<https://www.olympic.org/cont/2020/olympic>).

DESCRIERE

Se vand parcelele 53405 si 53476 de suprafata 2,7 ha (270 ari; 27000 m2) la pretul de 1500 de EUR per ar. Sunt situate in Valea Mitii, str Razboieni, sos de centura.

Terenul este intravilan, parcelabil, situat la liziera padurii, cu acces la strada la ambele capete. Front stradal 1: 165m, Front stradal 2: 104m. Terenul NU isi va schimba destinatia dupa adoptarea noului PUG, ramane rezidential (NU industrial).

Utilitati: curent, apa (retea in lucru la momentul publicarii)

Coordonate GPS: 47.*****23.010654

ID: 246562594

Vizualizări: 1334

[Raportează](#)

PUBLICITATE

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Sergiu

Pe OLX din octombrie 2018

Activ pe 11 iunie 2023

(/oferte/user/bjZ9C/)

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

PUBLICITATE

Anunțuri similare

Chirie. Garsoniera/ Ap cu 1 camera
80 000 lei
Zalau
10 iunie 2023
24 m²

(/d/oferta/chirie-garsoniera-ap-cu-1-camera-IDhic4V/html?)

Teren intravilan D-va Nord
675mp
24 000 €
Zalau
27 mai 2023
675 m²

(/d/oferta/teren-intravilan-d-va-nord-675mp-IDh19ub.html?)

Apartament cu două camere
64 000 €
Zalau
11 iunie 2023

(/d/oferta/apartament-cu-doua-camere-IDh1ISX.html?responsein%7Cof)

Vanzare apartament 3 camere Zalau
66 000 €
Zalau
11 iunie 2023
68 m²

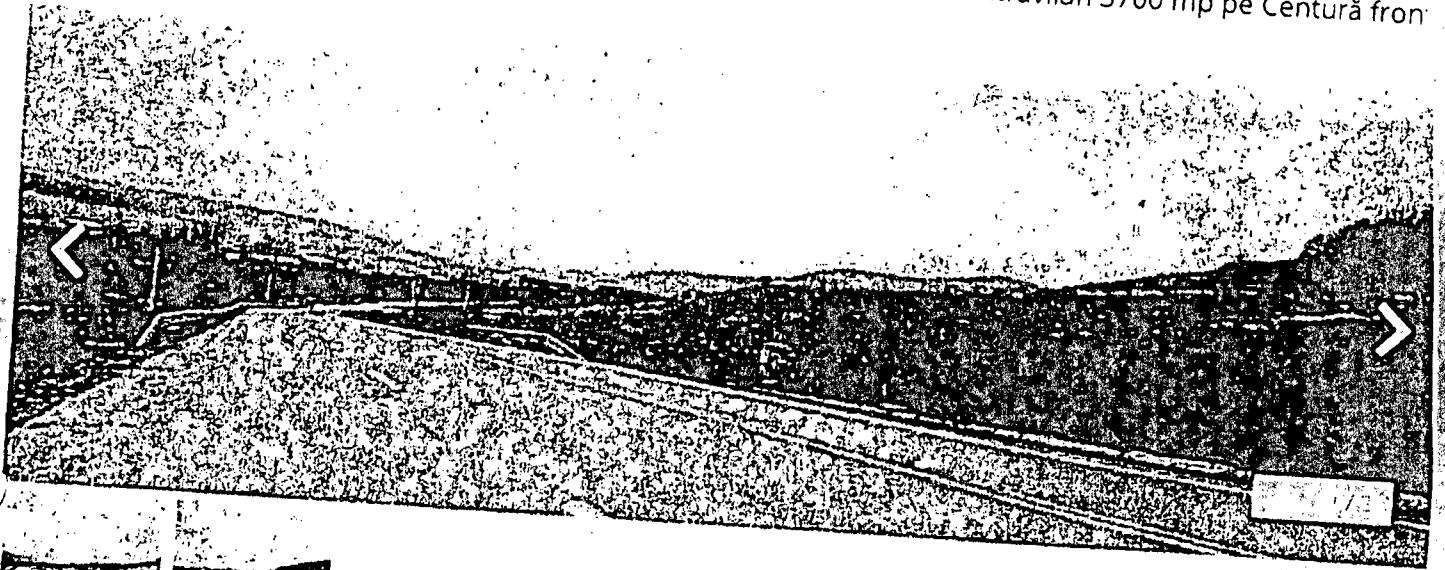
(/d/oferta/vanzare-apartament-3-camere-zalau-IDh19ub.html?)

Vand ap
45 000
Zalau
08 iunie 2023
48 m²

(/d/oferta-camere-IDh19ub.html?)

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Salaj > Zalau > Teren intravilan 3700 mp pe Centură fron



Teren intravilan 3700 mp pe Centură front 34 metri Preț 2.000 Euro/ar

📍 Zalau, Salaj

75 000 €

20 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 2.206 RON /luna
Avans: 55.688 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

↗ Suprafață

3.700 m²

1. Tip teren

Cere informații

📍 Locatie

urbana

Dimensiuni

Cere informatii

3 700 m², teren de vânzare - Salaj (Judet), Zalau - 6658919 • www.storia.ro

Vizionare la distanță

Tip vânzător

Cere informații

agenție

Descriere

Teren intravilan 3700 mp pe centura Zalăului

-intabulat

-front la drum 34 metri

-certificat de urbanism

-ideal pentru constructie hală

-poze cu caracter informativ

Particularitati

Gard

Facilitati

Tip acces

Imprejurimi

nu

electricitate

asfaltat

fără informații

Harta

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

Alba

< Înapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Salaj \(/imobiliare/terenuri/salaj-judet/\)](#) / [Terenuri - Zalau \(/imobiliare/terenuri/zalau/\)](#)

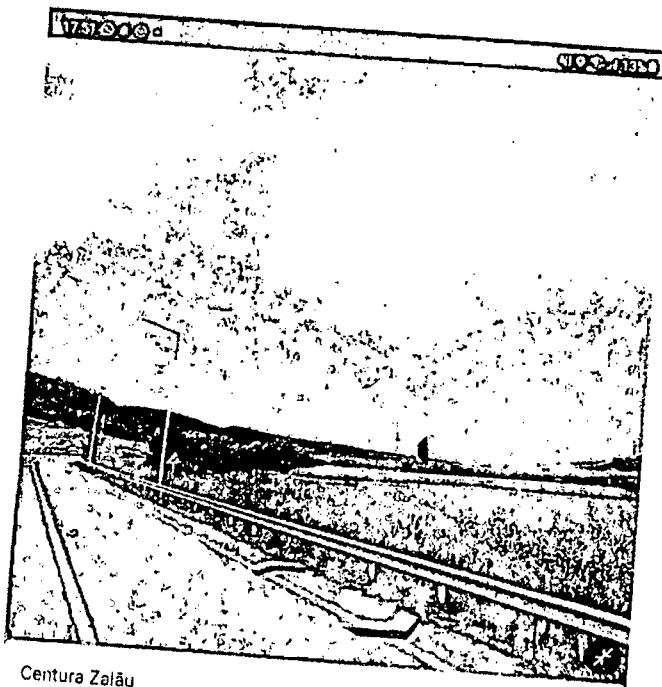
Arges

Bacau

Bihor

Bistrita-Nasaud

Botosani



Centura Zalău

FIRMA ⓘ

TrailerParc
Pe OLX din mai 2014
Activ azi la 12:28
(<https://trailerparc.olx.ro>)

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(<https://trailerparc.olx.ro>)

LOCALIZARE

📍 Zalau,
Salaj

DETALII FIRMĂ

TRAILERPARC ofera cea mai variata gama de
trailere, platforme remorci !

Arată mai multe ▾

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator...

Postat azi la 10:25

Teren centura intravilan
1500 € Prețul e negociabil

🏠 (P) Creditul este ipotecat pe valoarea...

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=243602718&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ (/PURCHASE/REFRESH/PRODUCER-ID=243602718&BS=ADPAGE_REFRESH)

Firma

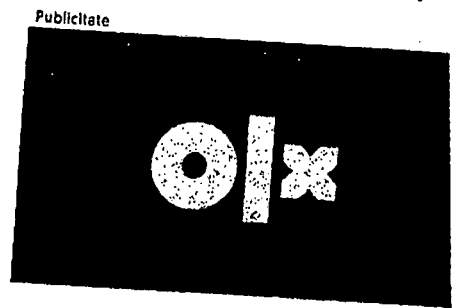
DESCRIERE

Vand teren intravilan[lcf3] pe centura diferite suprafete sau zone
la centura 19 arii 2000e/ ar front la strada 45m .
200 m centura 50 arii front la strada 55 m 1700/ ar.
400 m de centura 40 ari 1500 euro /ar
Terenuri detin curent in fata sau cel mult 100 m distanta
Zona rezidentiala

Id: 243602718

Vizualizări: 1671

☐ Raportează



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



TrailerParc

Pe OLX din mai 2014

Activ azi la 12:28

(<https://trailerparc.olx.ro>)

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

PUBLICITATE

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător
[Vezi tot \(https://trailerparc.olx.ro\)](https://trailerparc.olx.ro)

TRAILER PARC ANGAJEAZA
secretara/asistent manager
2 500 lei

Zalau
Azi la 10:43

Panouri Gard Mobil pentru
Constructii 230 lei
230 lei

Zalau

Platforma transport auto
aluminiu
22 326 lei

Angajam sofer
Buldoexcavator

Angajez
1000 €

Publicitate

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

< Înapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Salaj \(/salaj-judet/\)](#) / [Zalau \(/zalau/\)](#)



PRIVAT ⓘ



Dan

Pe OLX din noiembrie 2012

Activ azi la 10:30

[\(/oferte/user/7Rte/\)](#)

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\(/oferte/user/7Rte/\)](#)

LOCALIZARE

📍 Zalau,
Salaj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▼

Postat 05 iunie 2023

Hala productie ,depozitare cu rampa
1 €

PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=246185532&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)

REACTUALIZEAZĂ [\(/PURCHASE/REFRESH/PRC-ID=246185532&PRODUID=PUSHUP&BS=ADPAGE_F](#)

Persoana fizica

Suprafata construita (m2): 270

Suprafata utila (m2): 270

Suprafata teren (m2): 270

Suprafata zona administrativa (m2): 270

Tip proprietate: Spatiu productie, Depozit

Inaltime utila (m): 4

Stare: Utilizat

Anul constructiei: 2000

Numar locuri de parcare: 2

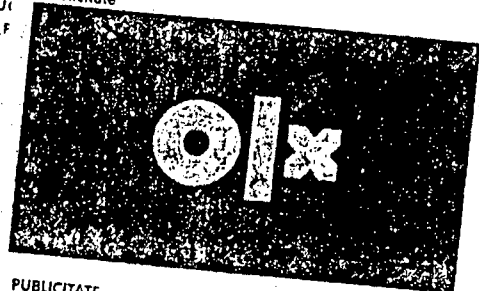
Acces: Zone comerciale, Transport public

Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta

Alte facilitati: Gaze naturale

Slouranta: ...

Publicitate



PUBLICITATE

(P) Credit Online Rapid? Alege AXI

DESCRIERE

De inchiriat Hala de productie sau depozitare in suprafata de 270 mp
litera C1 pe cf
situata in zona industriala Tenaris ,Michelin
La intrare la Remat
dispune apa , curent trifazat , gaz ,curte mare
Rampa incarcare descarcare , descarcare CAMIOANE
IANTIME INTERIOARA 4m
usa culisanta latime 5 m inaltime 4 m
Pret negociabil

ID: 246185532

Vizualizări: 841

 [Raportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Dan

Pe OLX din noiembrie 2012

Activ azi la 10:30

(/oferte/user/7Rte/)

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

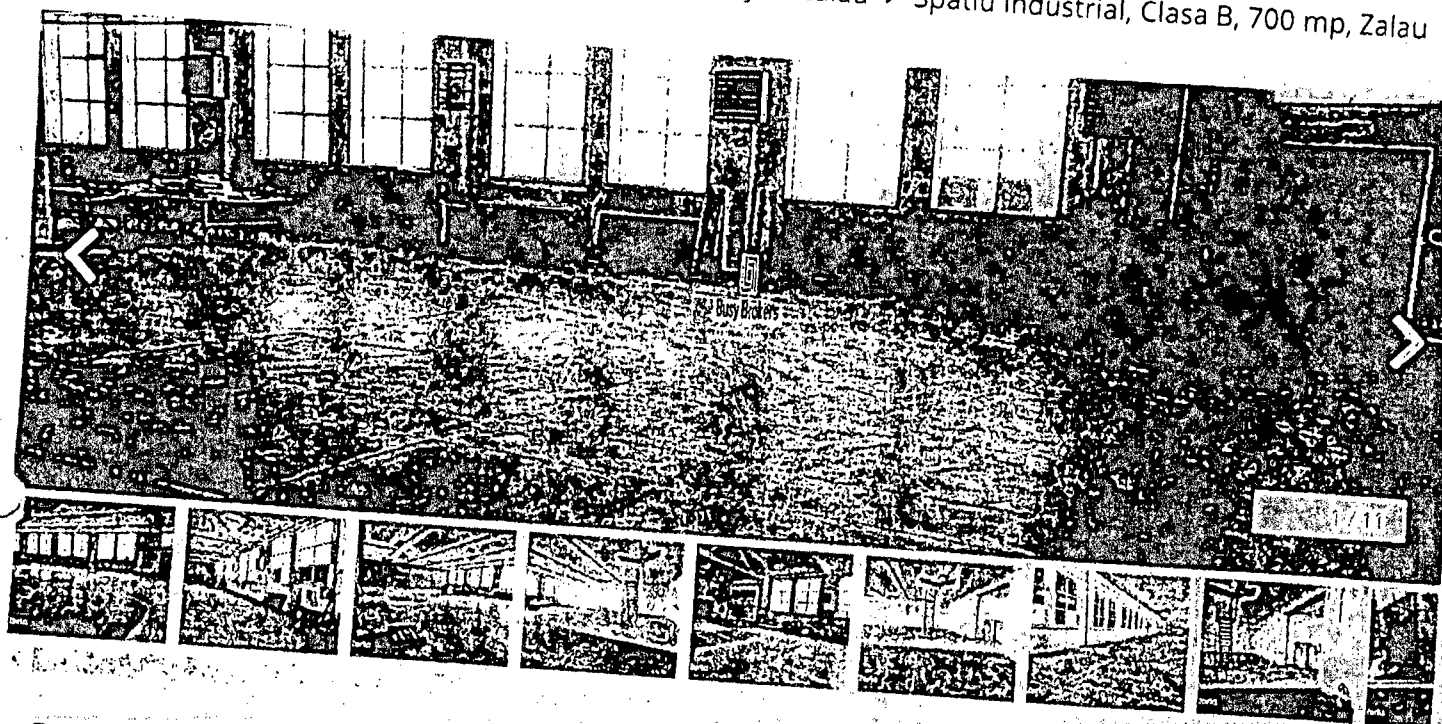
Arata

PUBLICITATE



← Înapoi la listă

Depozite de închiriat > Salaj > Zalau > Spatiu Industrial, Clasa B, 700 mp, Zalau



Spatiu Industrial, Clasa B, 700 mp, Zalau

Bulevardul Mihai Viteazul, Zalau, Salaj

3 150 €

5 €/m²

[Propune un pret](#)

Prezentare generală

↗ Suprafață

700 m²

Destinatia proprietatii

Cere informații

Tip constructie

Cere informații

Inaltime

Cere informații

↗ Stare

gata de utilizare

⌘ Tip vânzător

agenție

Vizionare la distanță

Cere informatii

Tip proprietate

Cere informații

Descriere

Spatiu industrial de inchiriat in Zalau, semicentral, Zalau Value Center - COMISION ZERO.

Spatiul este pretabil pentru activitati de logistica urbana, depozitare, distributie, comert.

Specificatii tehnice:

- suprafata totala 700 mp
- stalpi si grinzi de beton
- compartimentari cu zidarie
- pardoseala din beton
- inaltime utila - 4.5 m
- 1 usa industrială de tip drive-in
- 1 usa pietonala dubla
- sistem incalzire
- iluminat industrial
- alimentare electrica
- hidranti
- contoare separate

Particularitati

Spatiu de birouri

Vestiar

Parcare

Rampa

Incalzire

Tip pardoseala

Facilitati

Siguranța

fără informații

fără informații

fără informații

fără informații

fără informații

fără informații

canalizare, apa curenta

fără informații

Publicitate

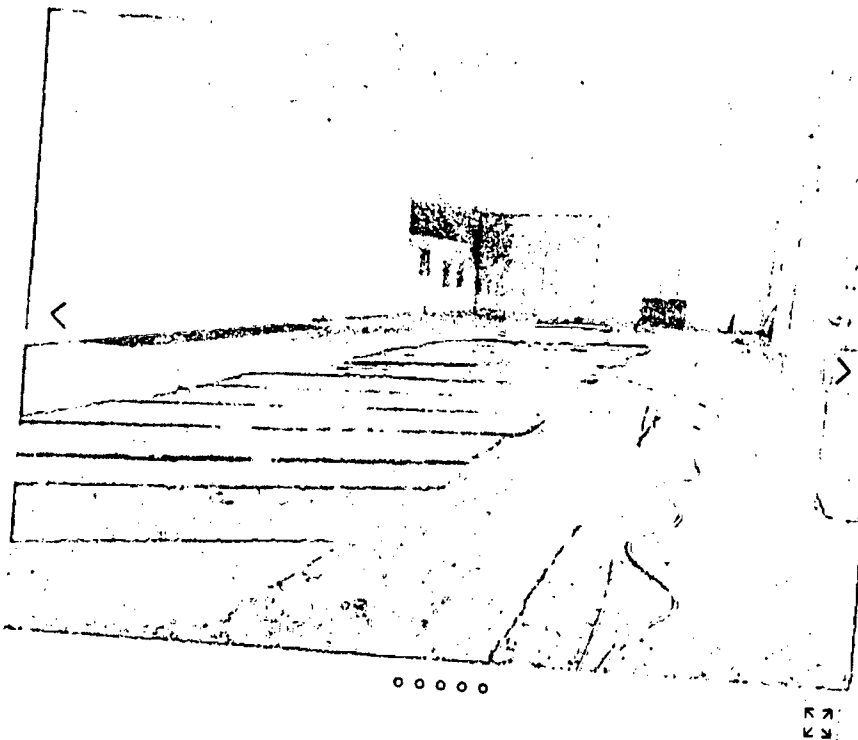
Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

< Inapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Salaj \(/salaj-judet/\)](#) / [Zalau \(/zalau/\)](#)

TE



PRIVAT ⓘ



Radu

Pe OLX din martie 2016

Activ pe 11 iunie 2023

(/oferte/user/10Doc/)

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/10Doc/)

LOCALIZARE

📍 Zalau,
Salaj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 21 mai 2023

Închiriez hala 300 mp in zona industrială
1 000 €

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=254716681&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ (/PURCHASE/REFRESH/PRO ID=254716681&PRODUC ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P

Persoana fizica

Tip proprietate: Spatiu productie, Distributie, Depozit

Publicitate

Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta

Alte facilitati: Baie privata

Siguranta: Gard, Supraveghere video

(P) Imprumut Rapid Online? AXI CA

DESCRIERE

Închiriez hala spațiu de depozitare/producție în zona industrială. Acces tir, hala dispune de birou și baie, apă, canalizare, scurgere în pardosea, curent trifazic instalație nouă, curte, internet.

Spațiul disponibil 300 mp+150 mp.

Suprafața totală 1000 mp compartimentată.

Prețul este în euro.

ID: 254716681

Vizualizări: 106

Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Radu

Pe OLX din martie 2016

Activ pe 11 iunie 2023

[/oferte/user/10Doc/](#)

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

PUBLICITATE

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot /oferte/user/10Doc/](#)

Dezmembrez Mercedes
w211

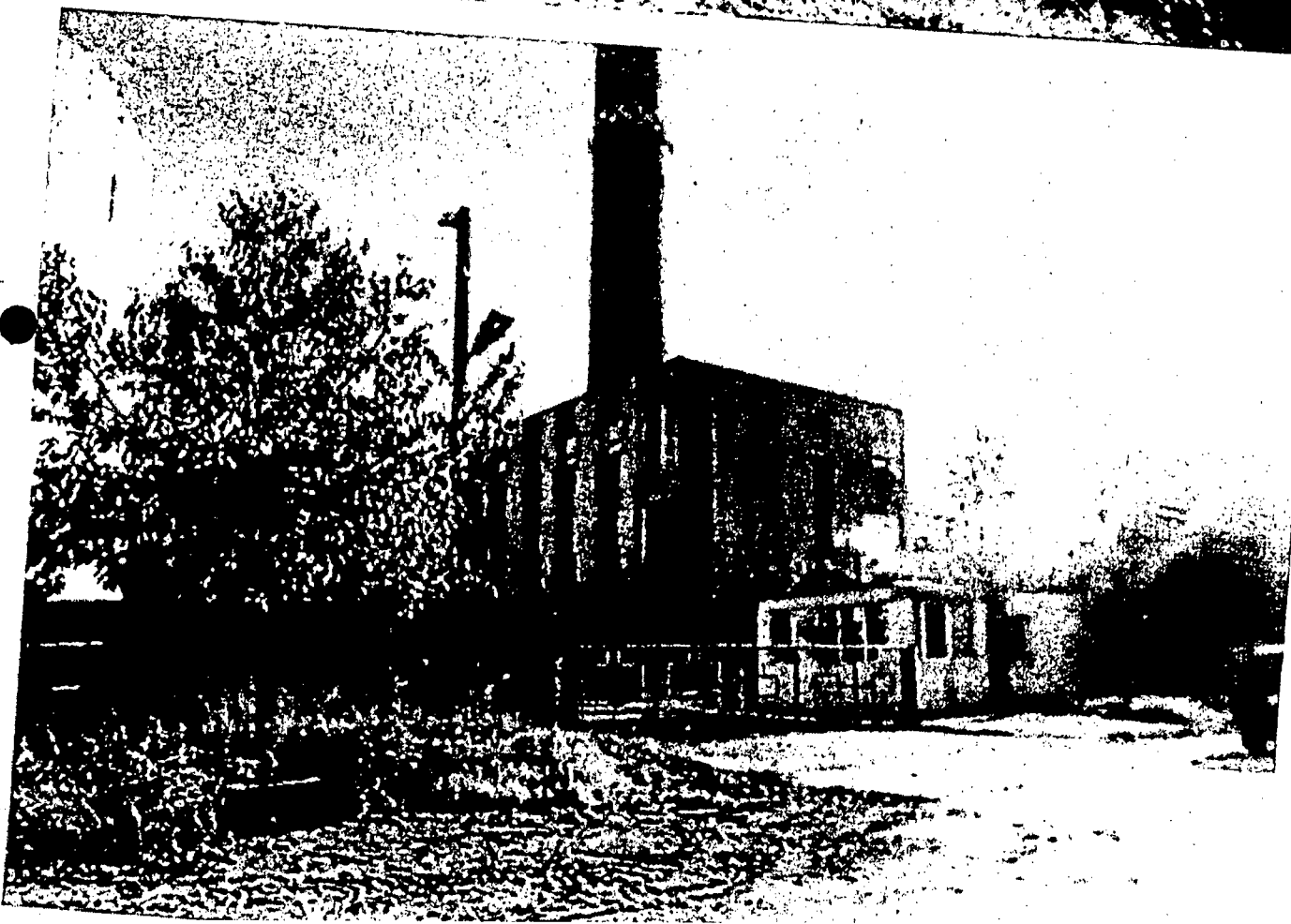
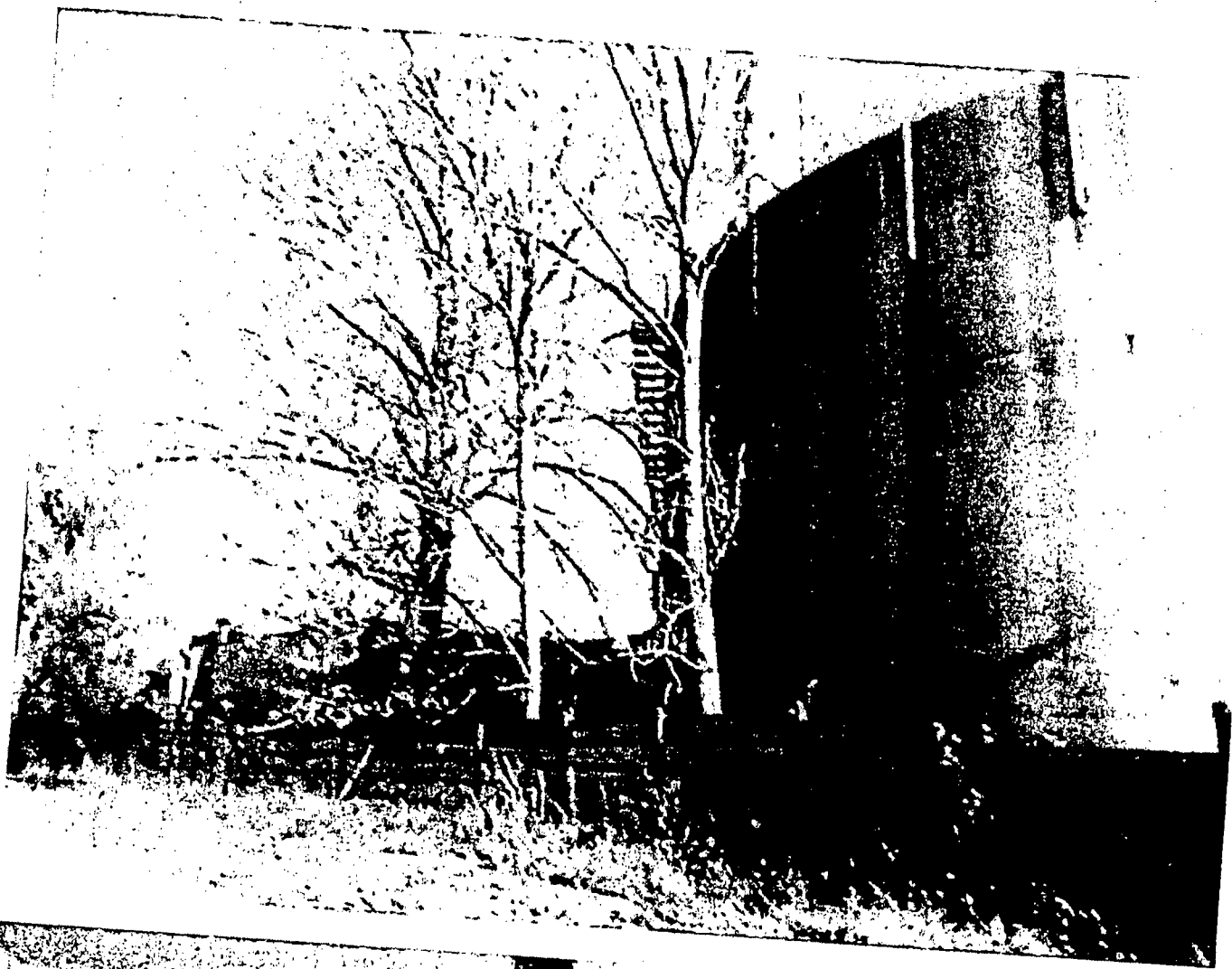
496 lei

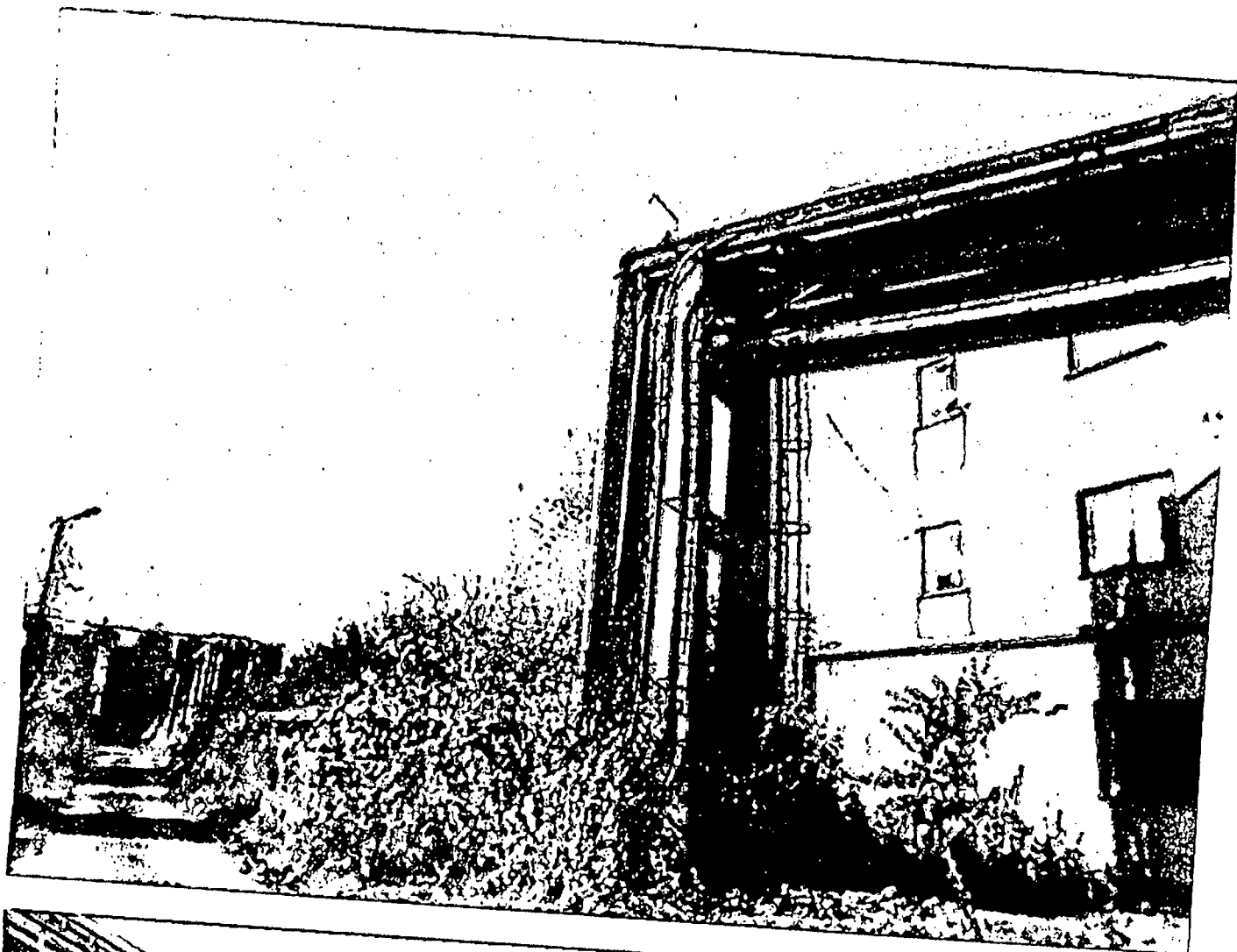
Zalau
11 iunie 2023

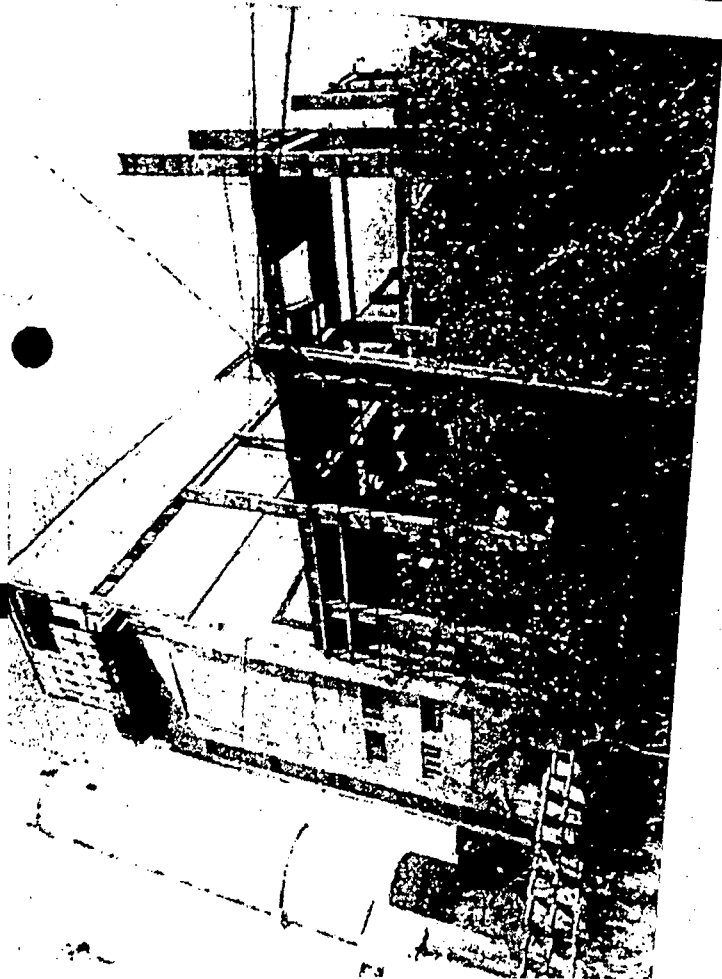
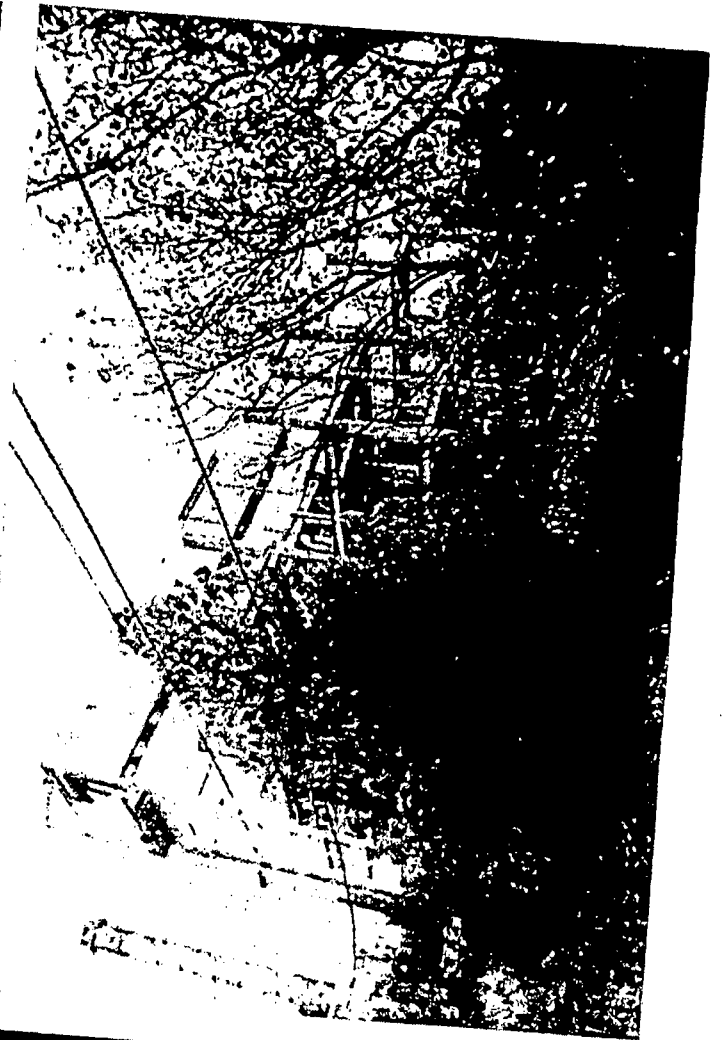
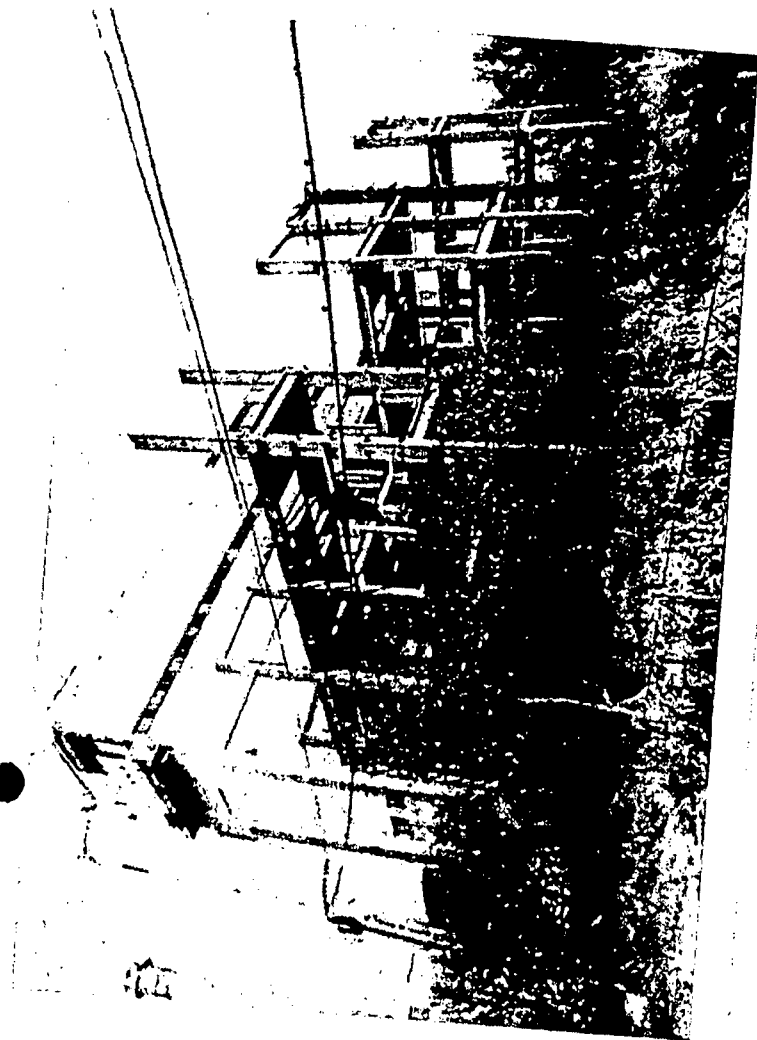


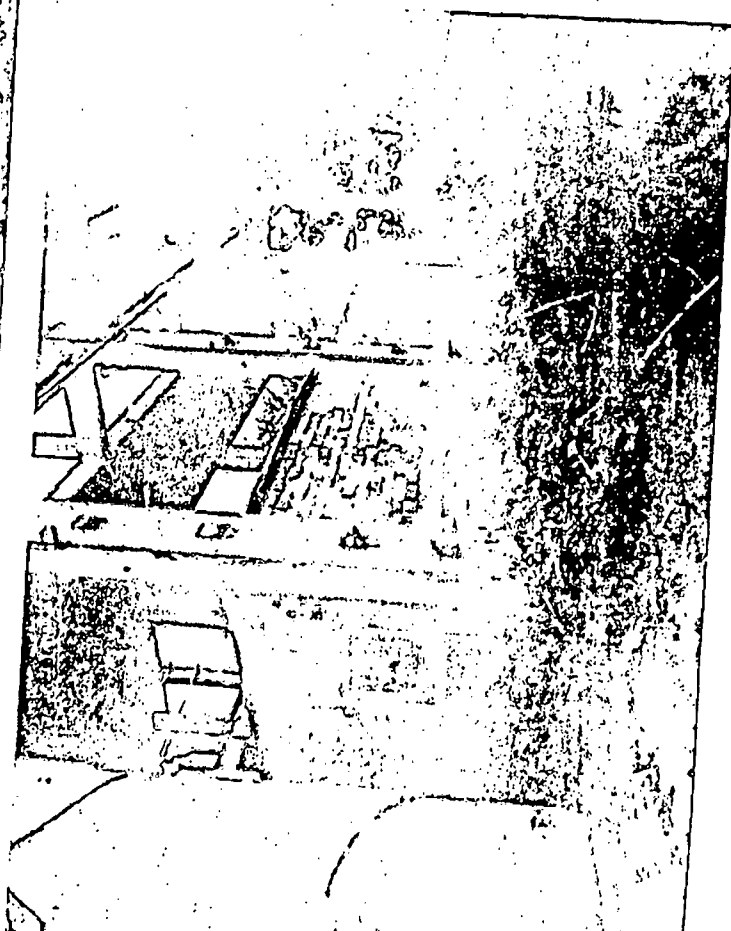
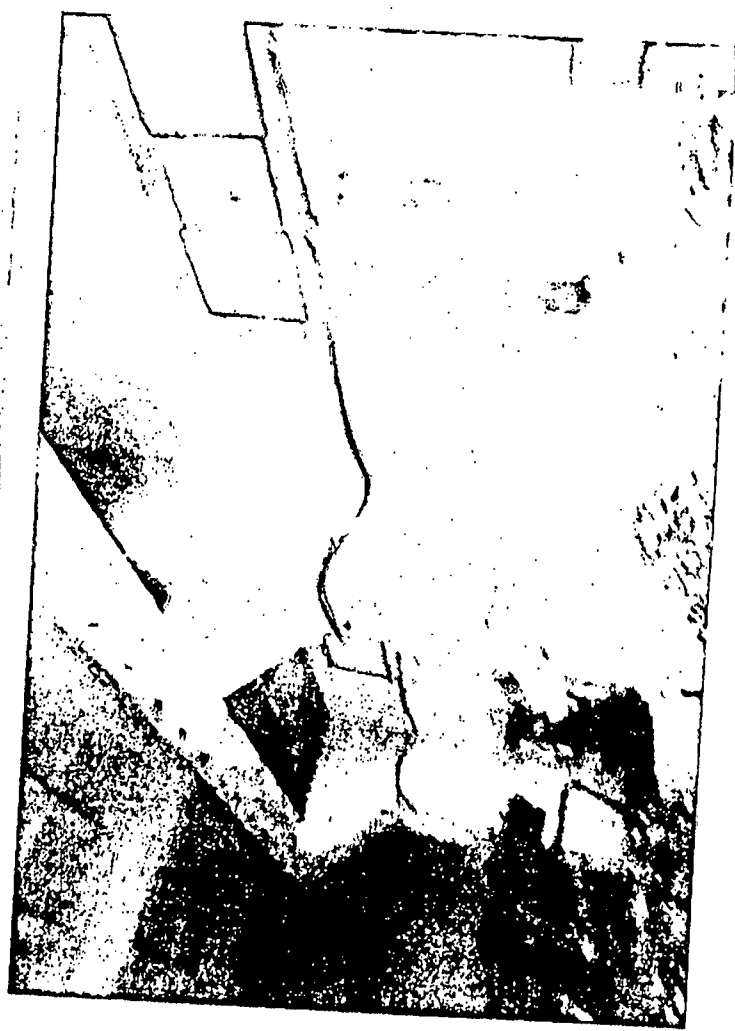
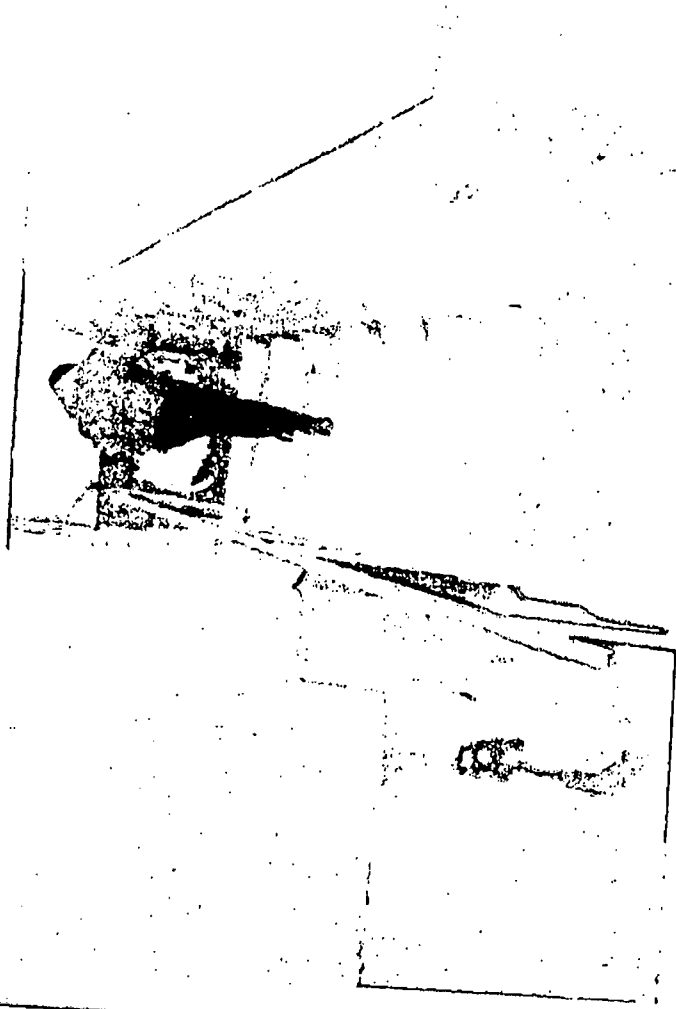
[/d/oferta/dezmembrez-mercedes-w211-IDfgZ6o.html?reason=in%7Clicar1](#)

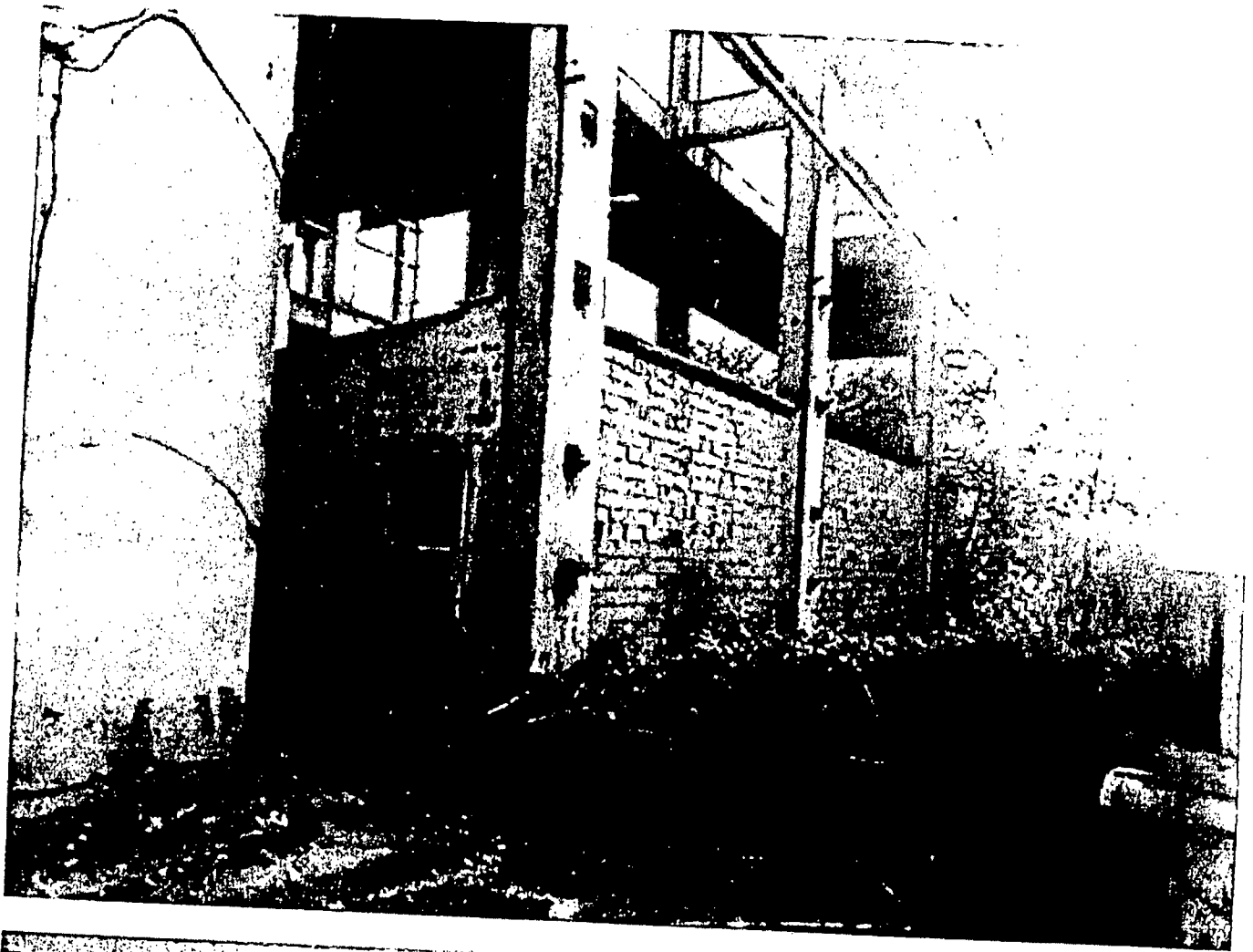
Anunțuri similare



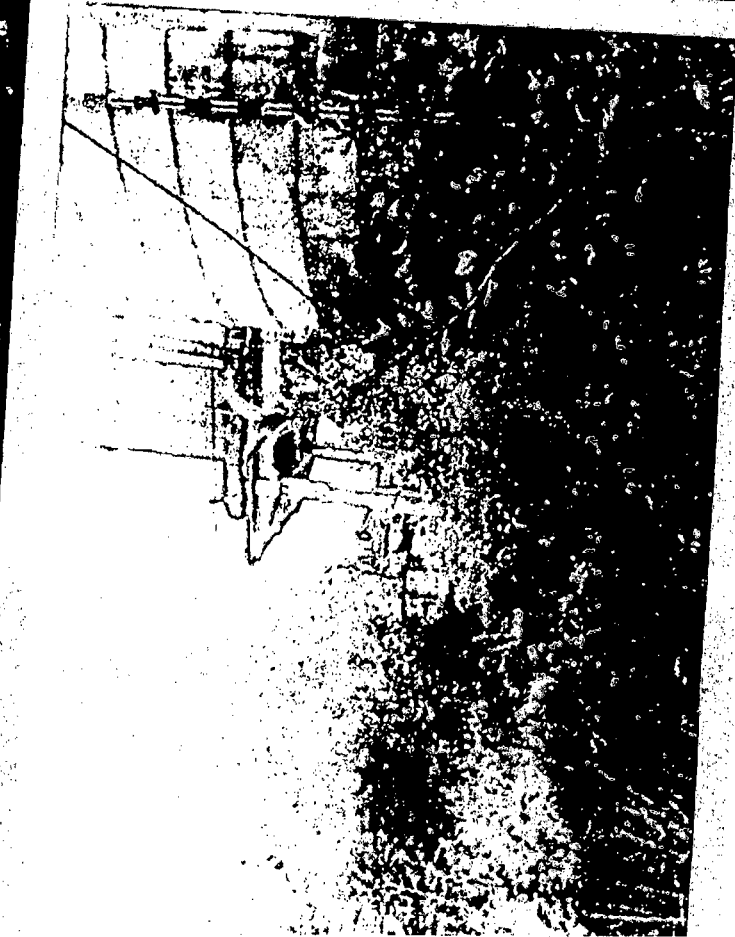
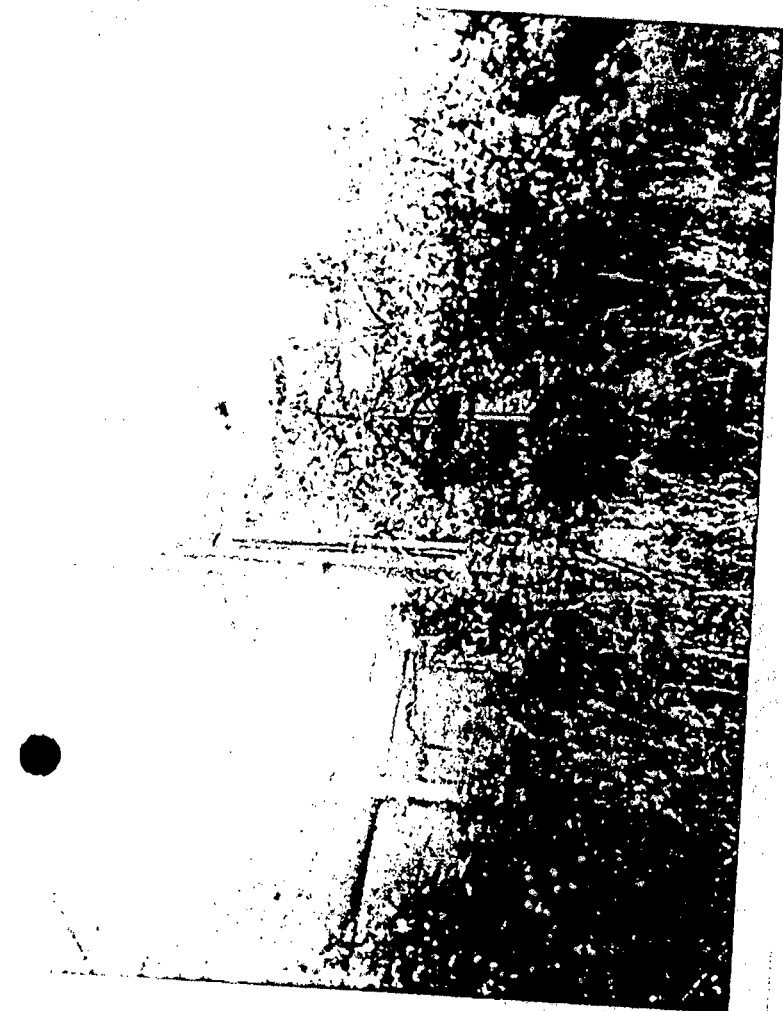




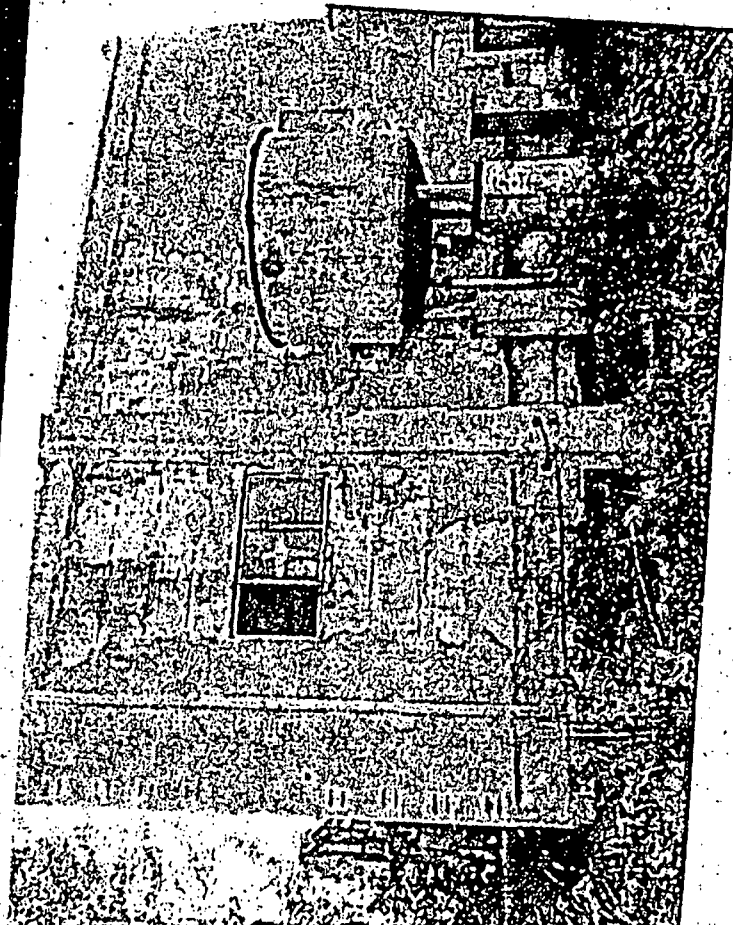
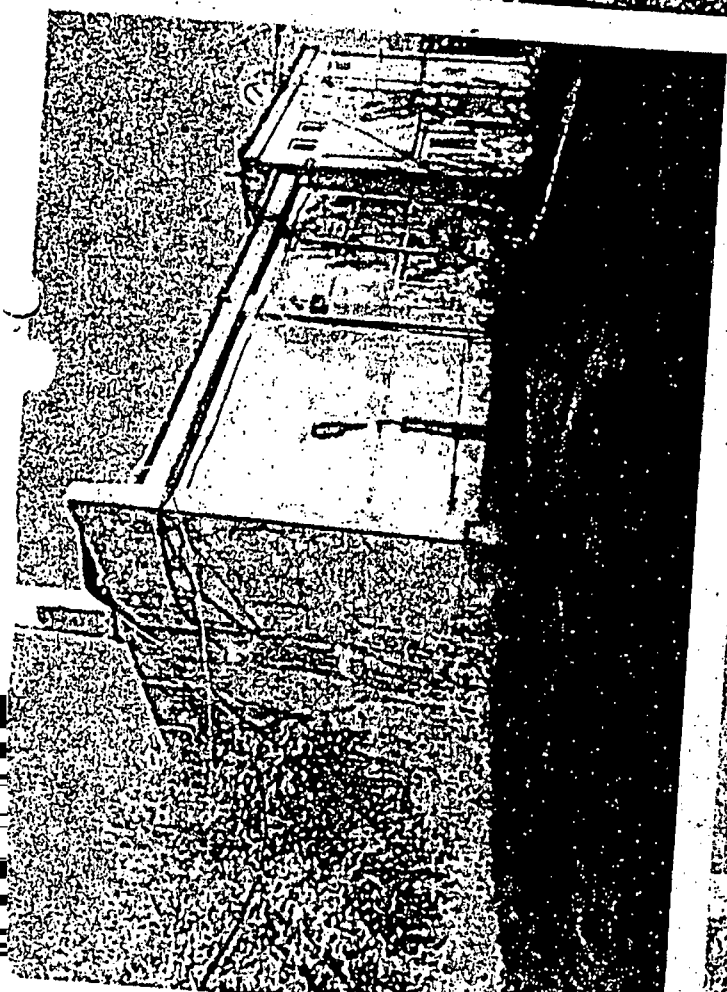
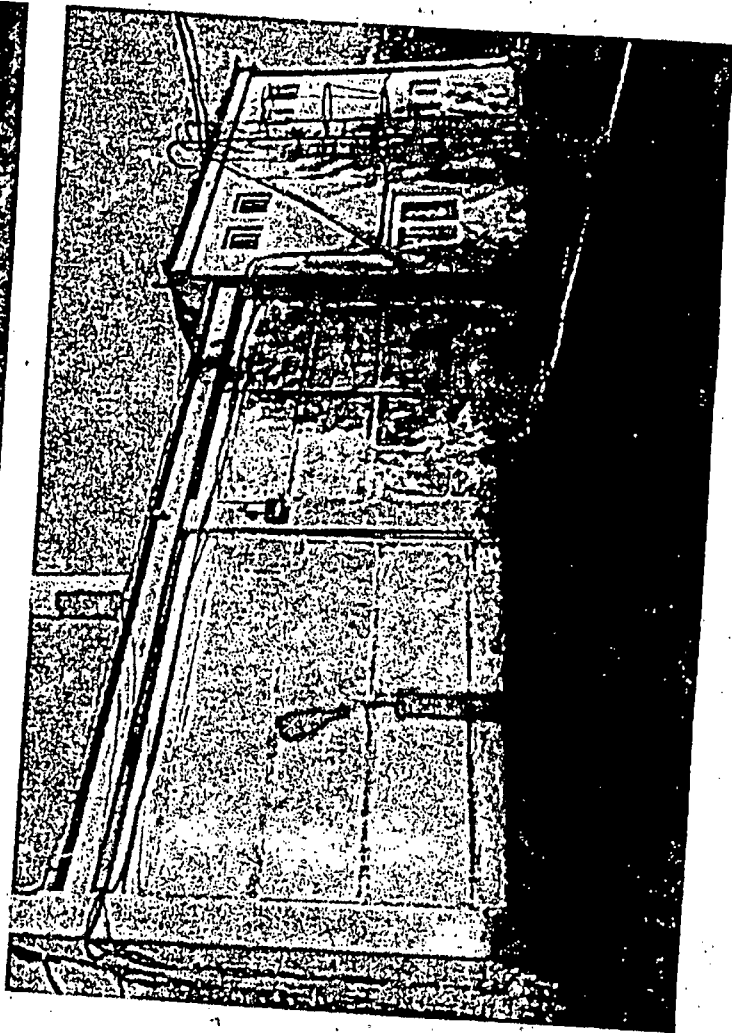
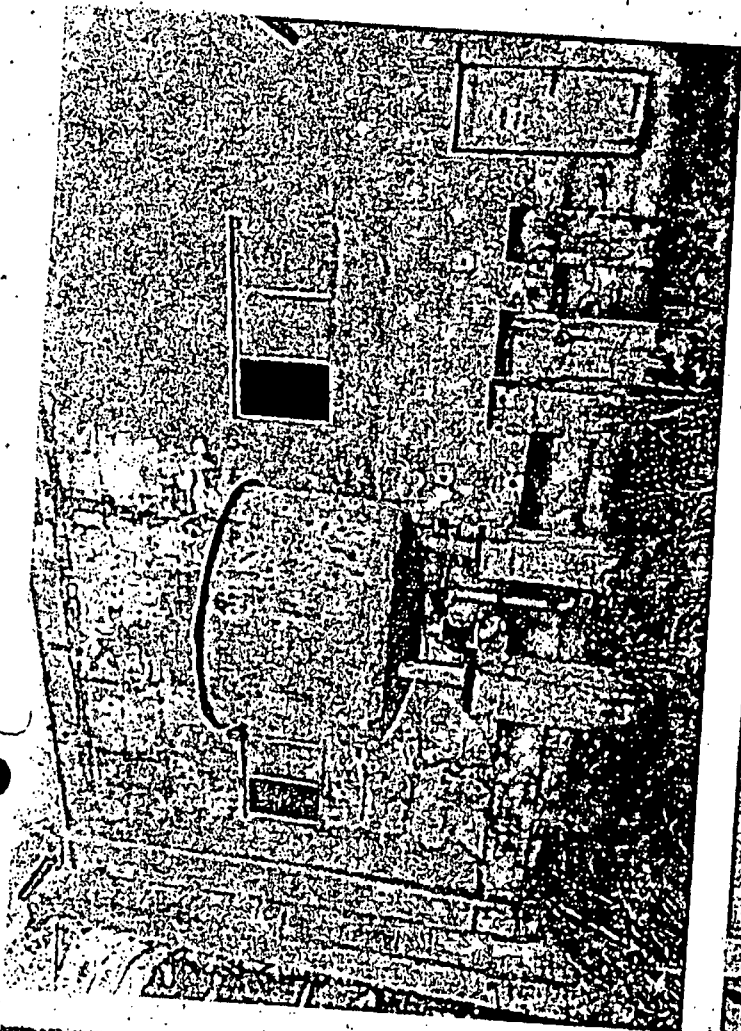


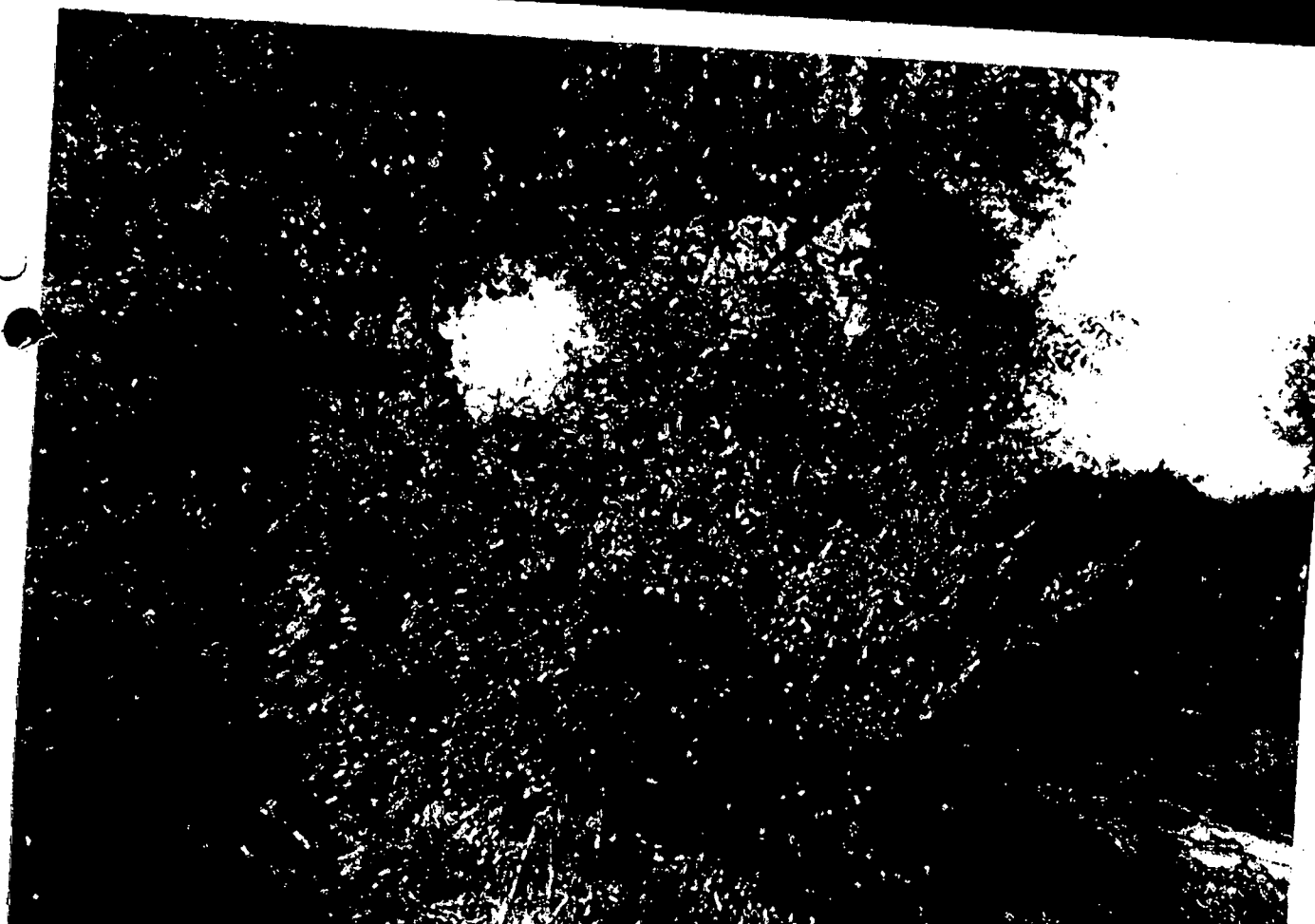


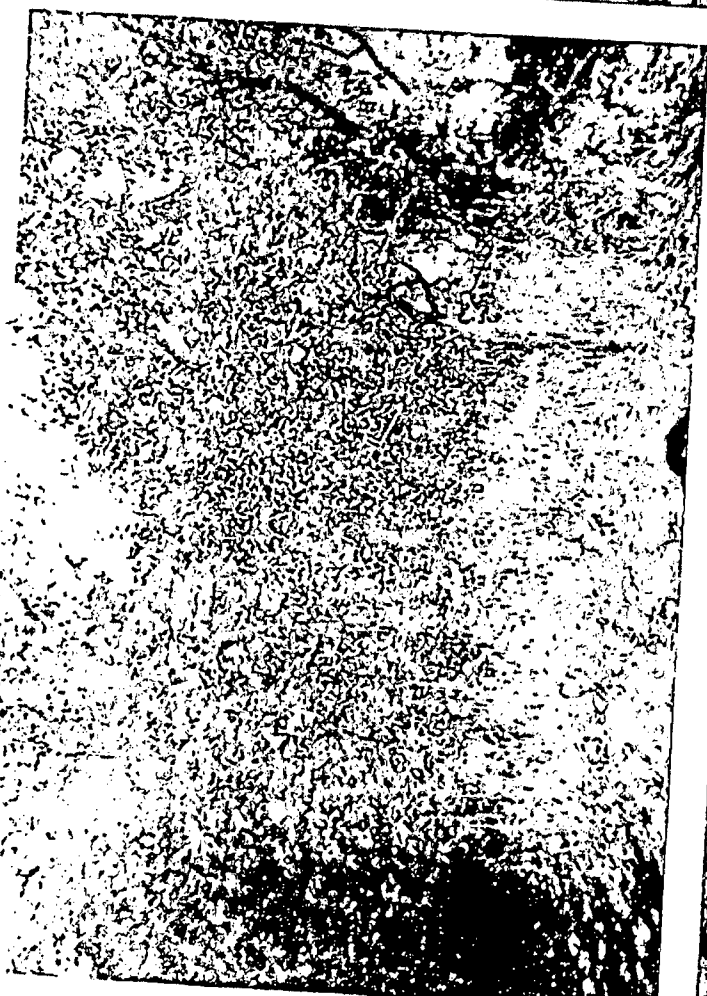
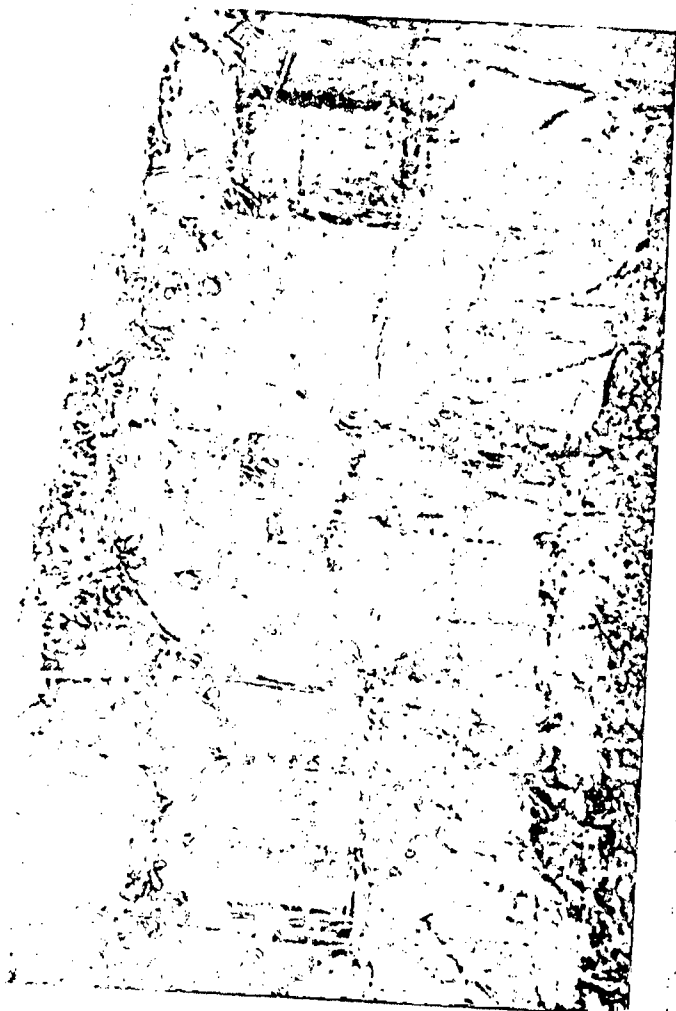




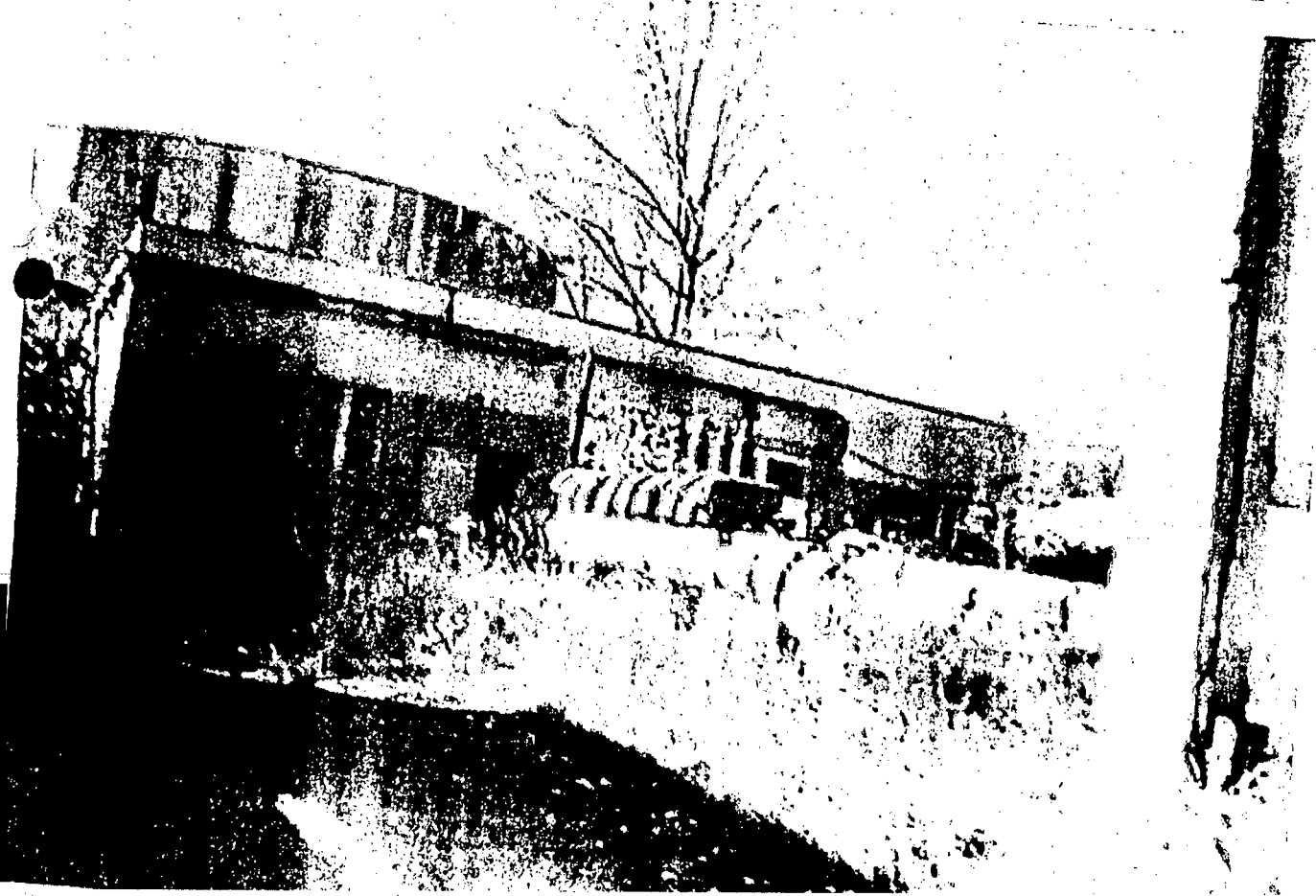
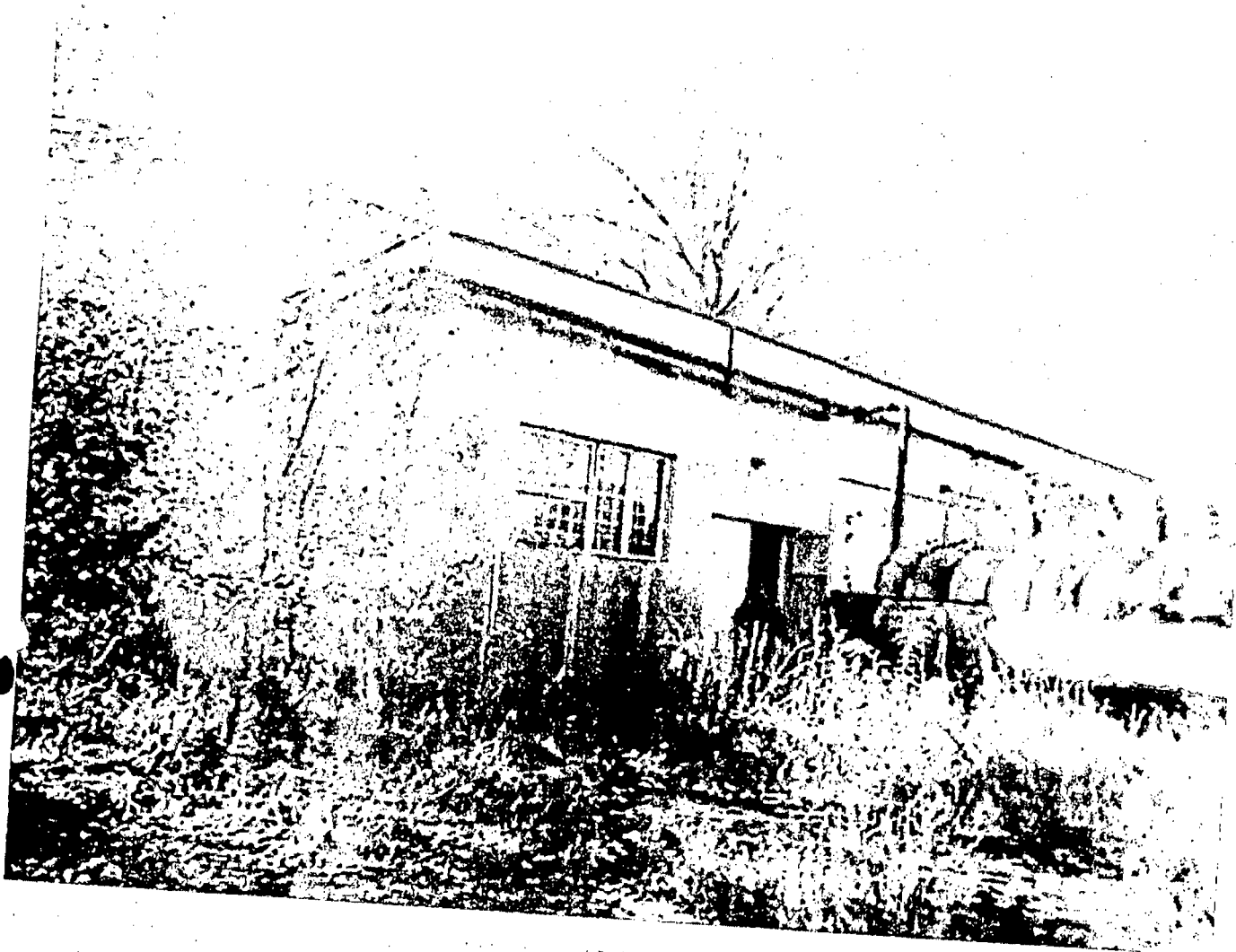


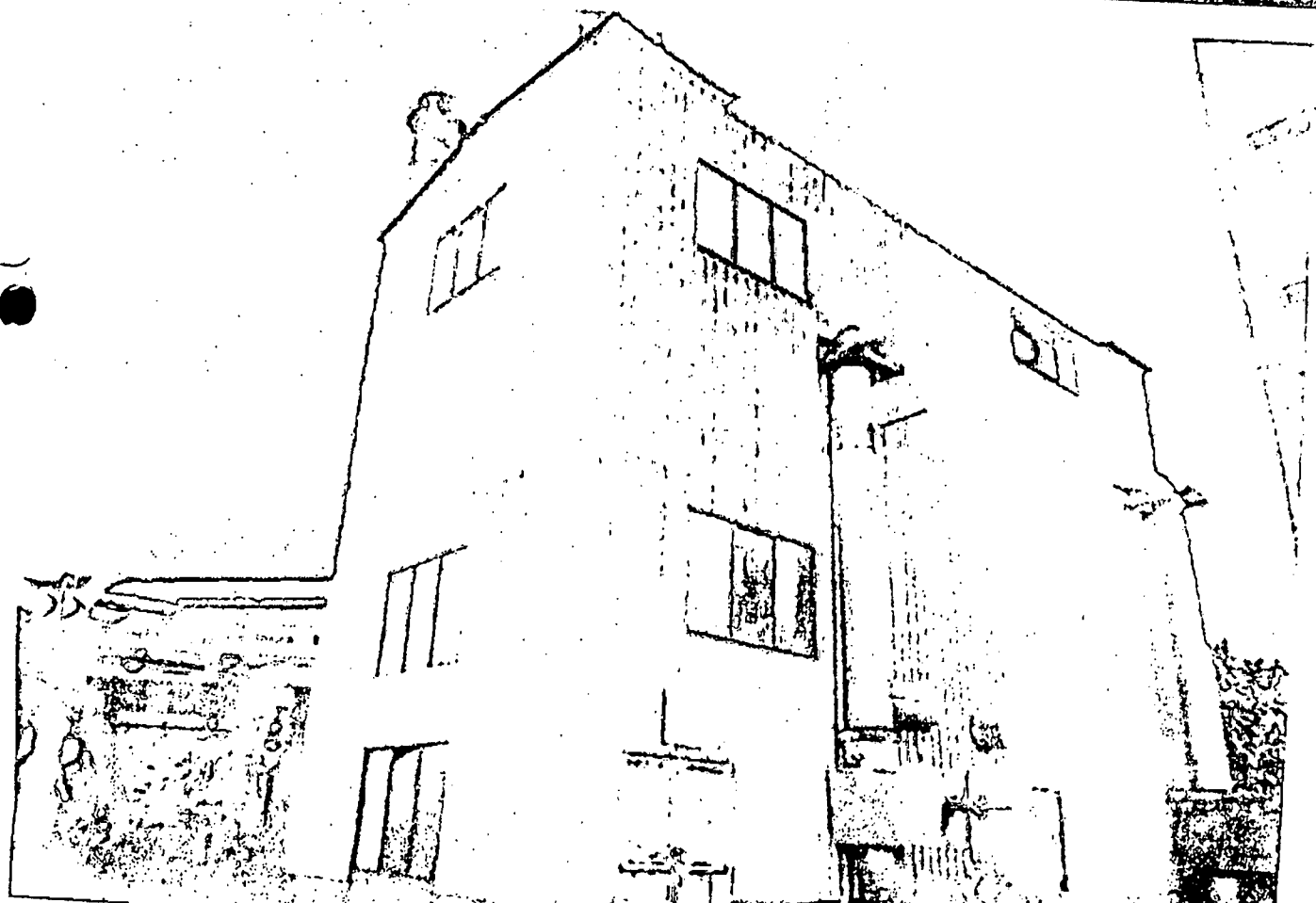
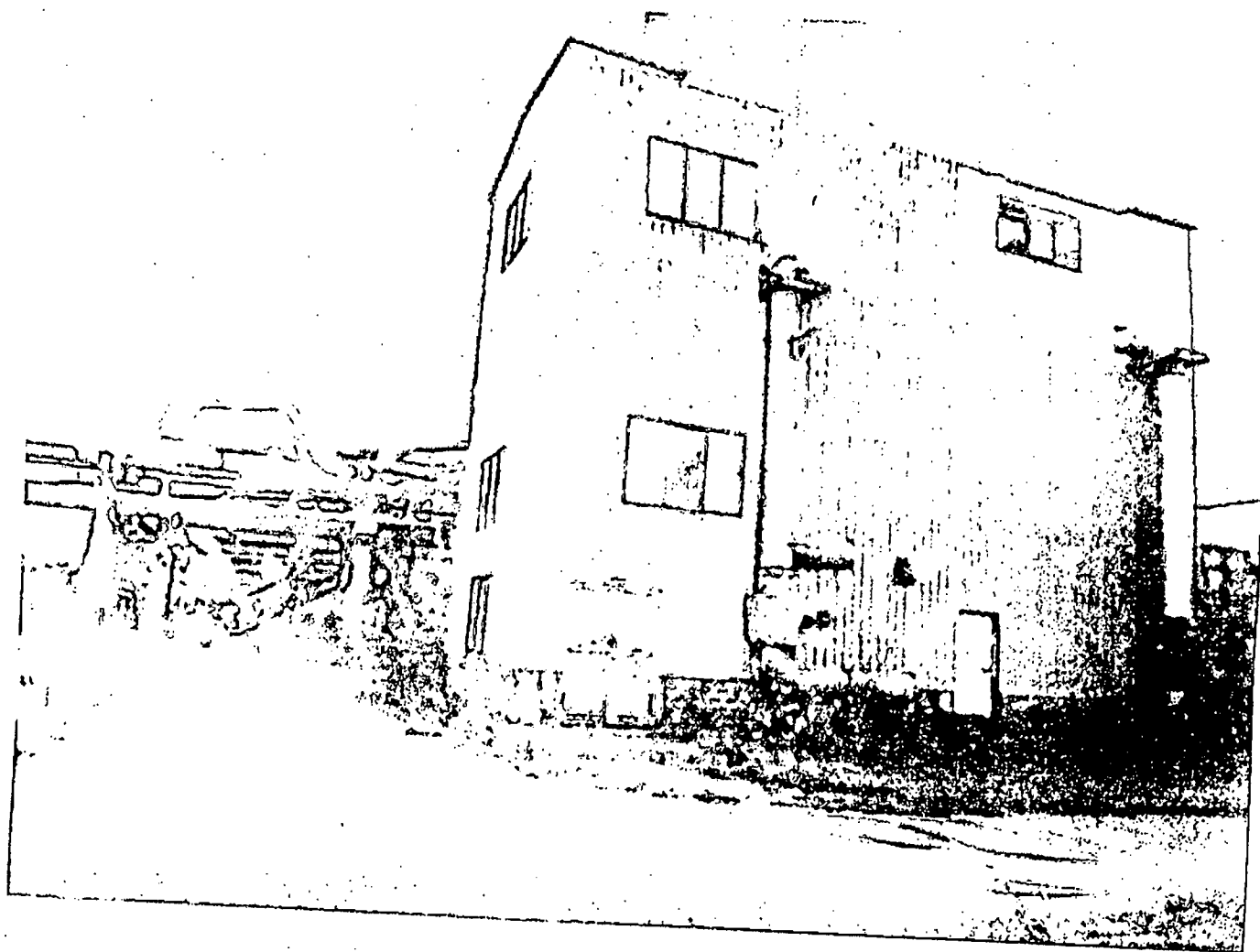


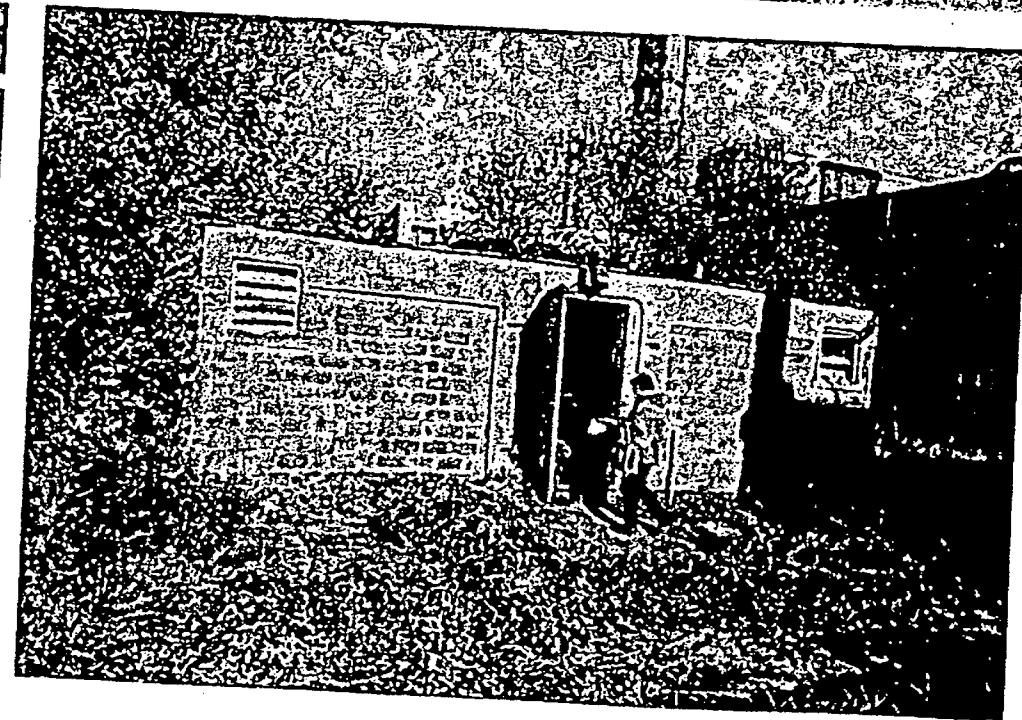
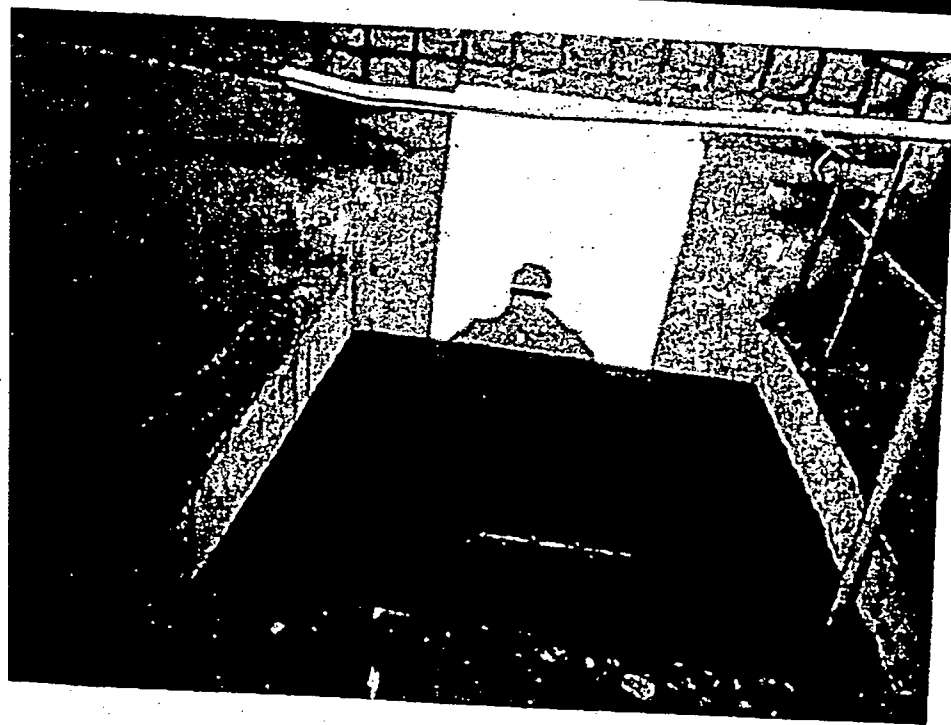
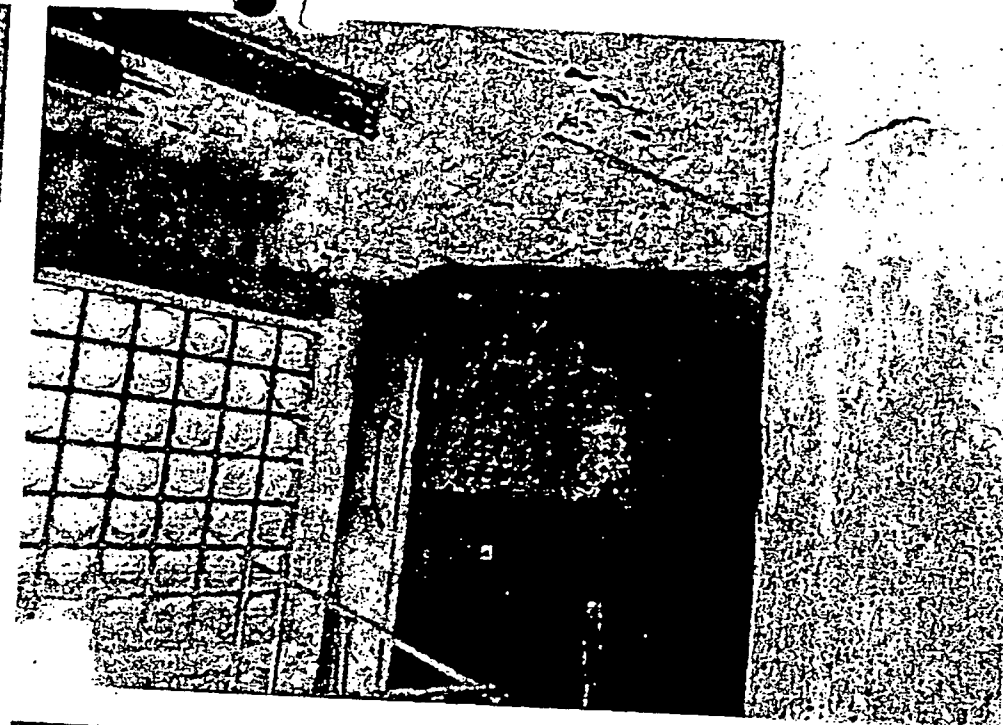
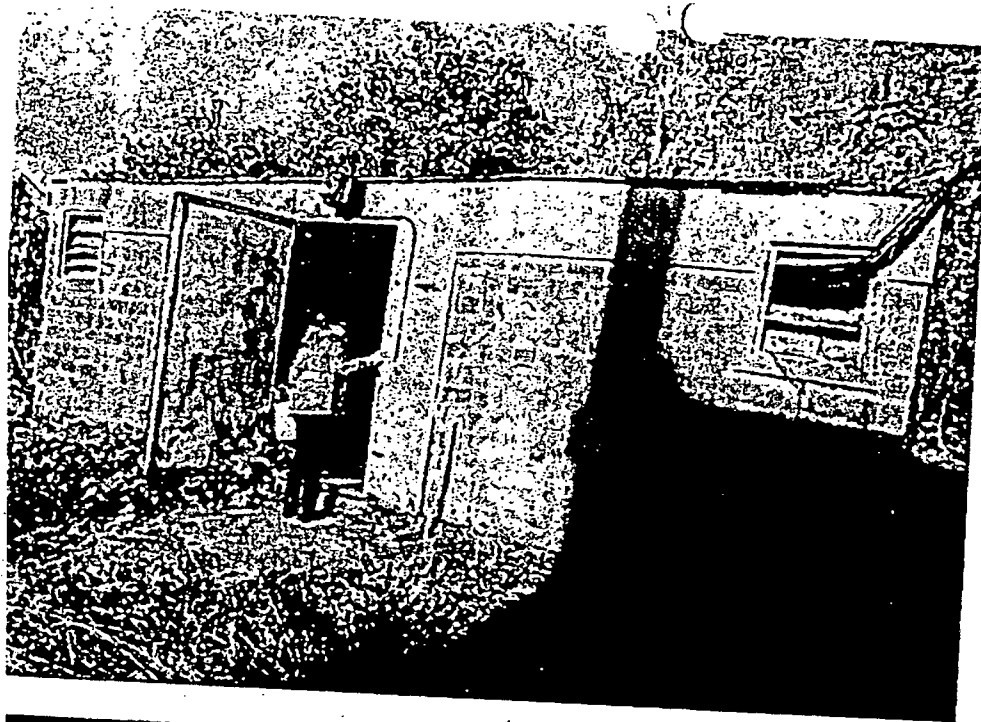


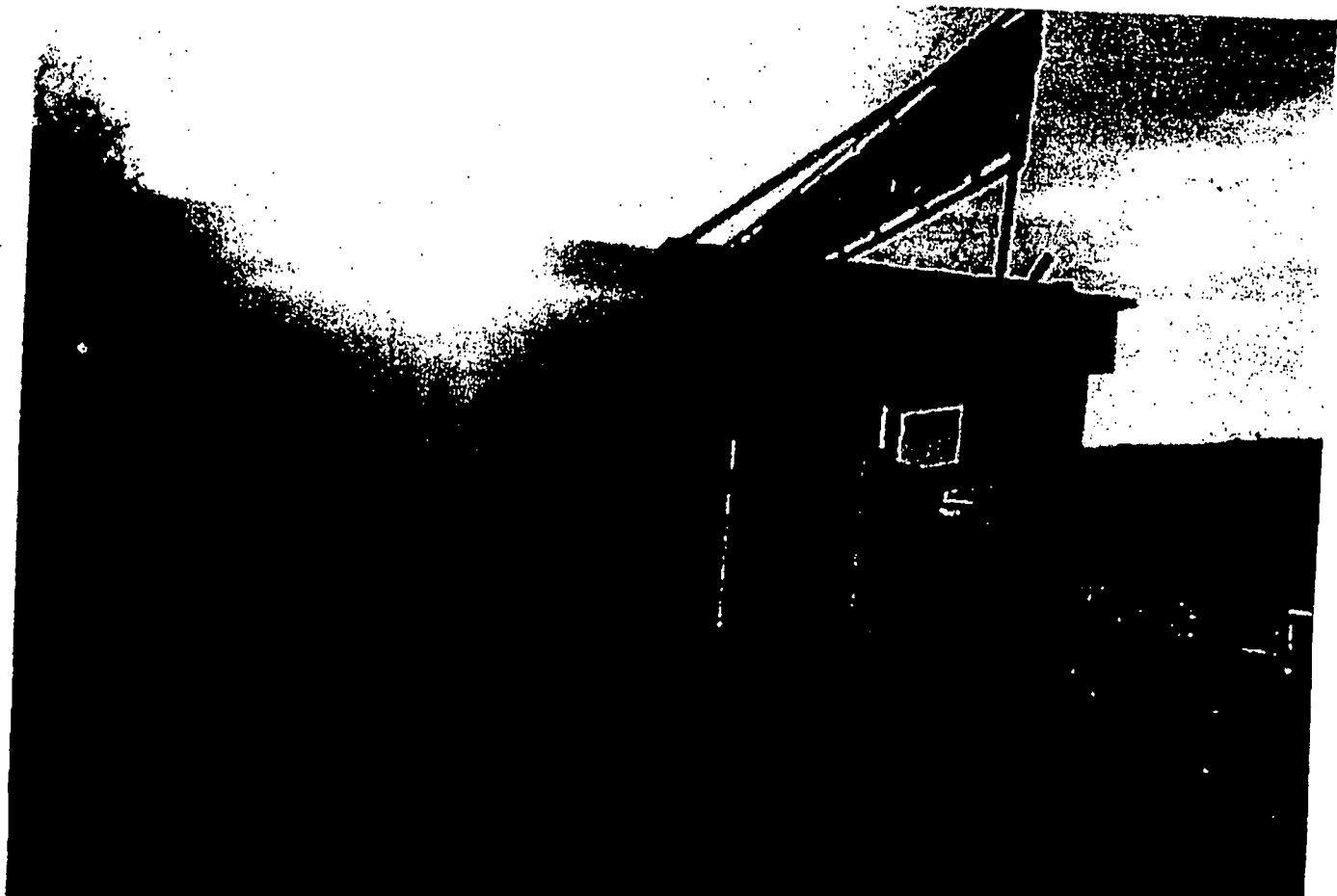
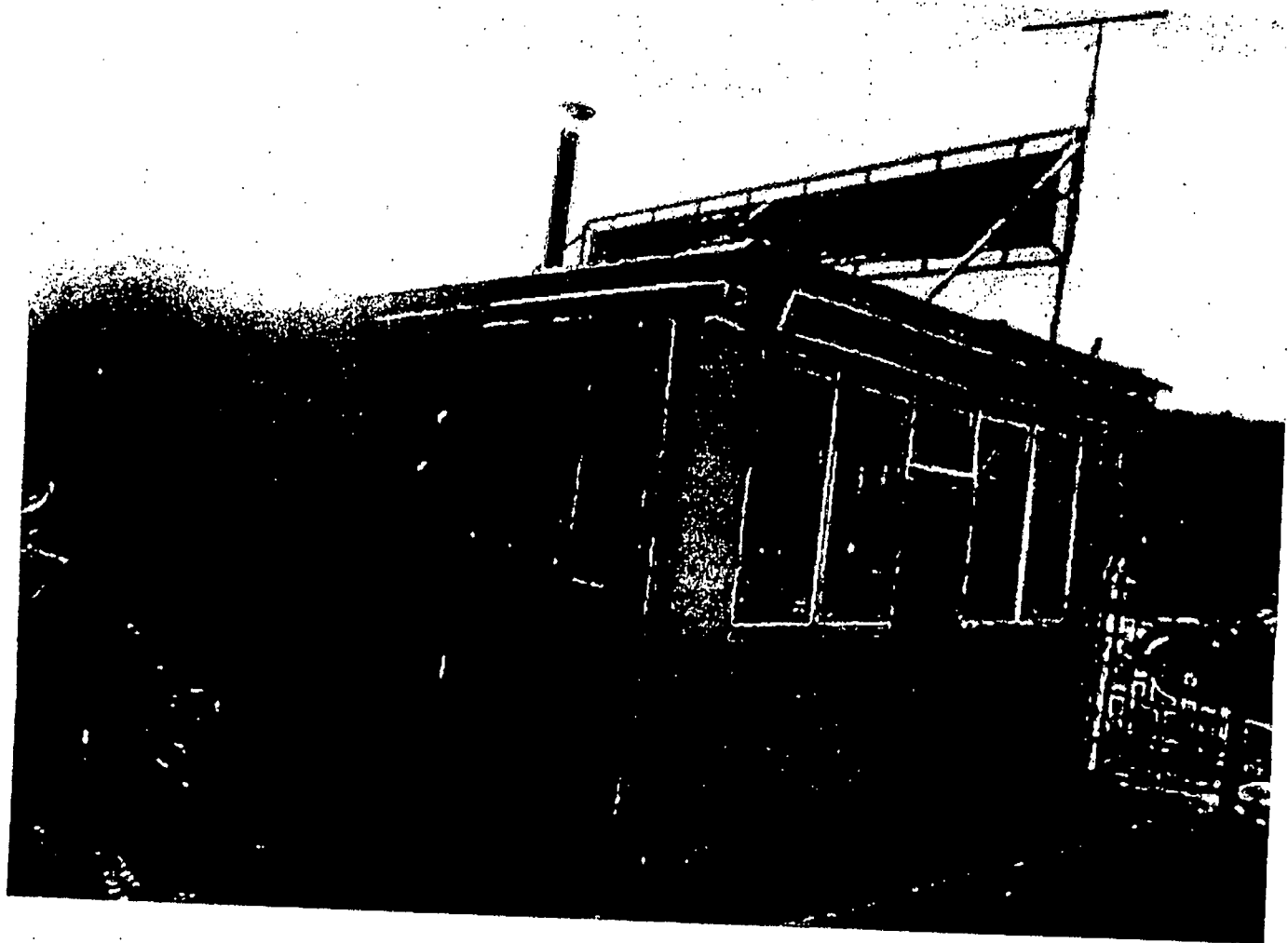


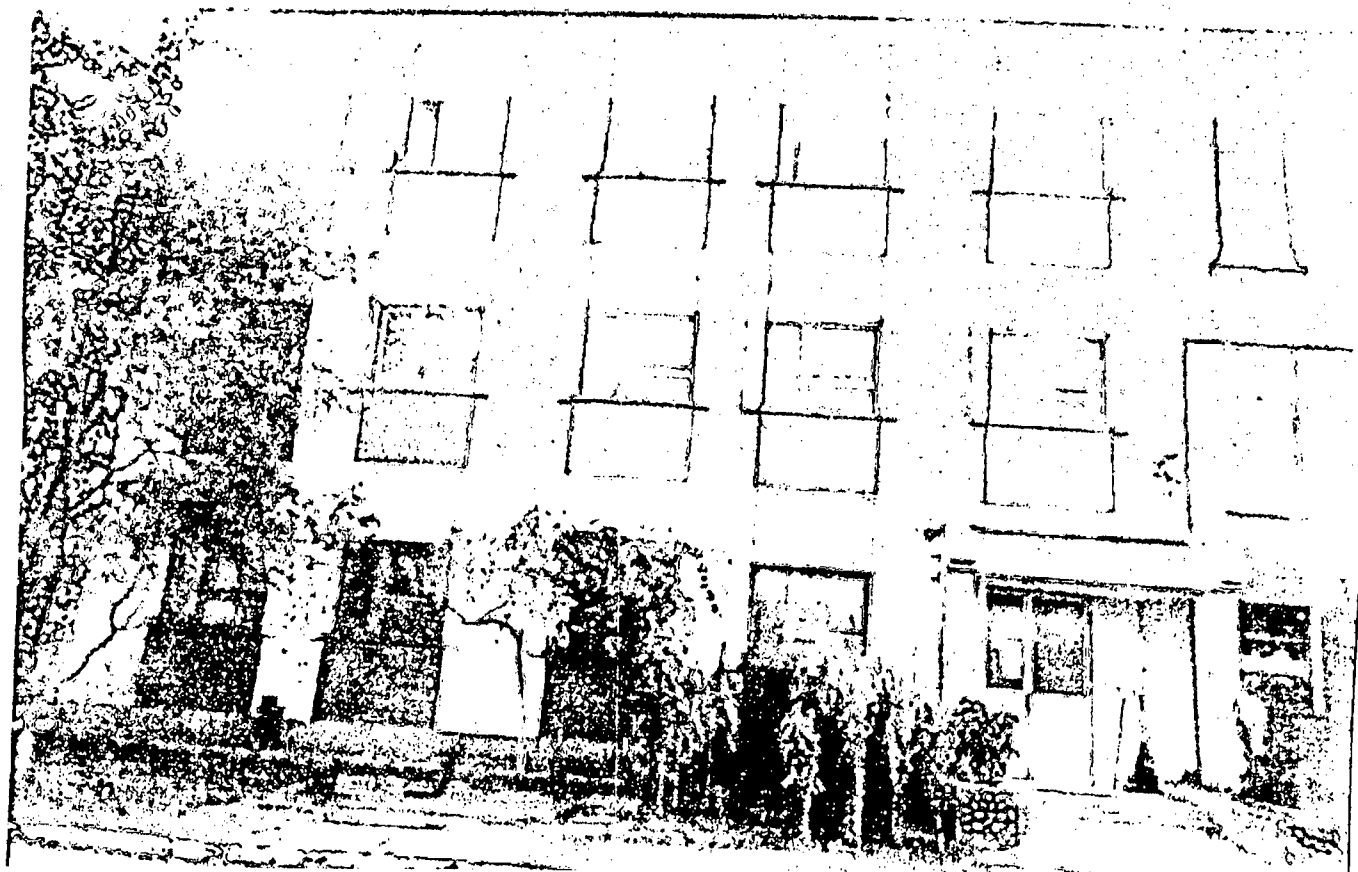




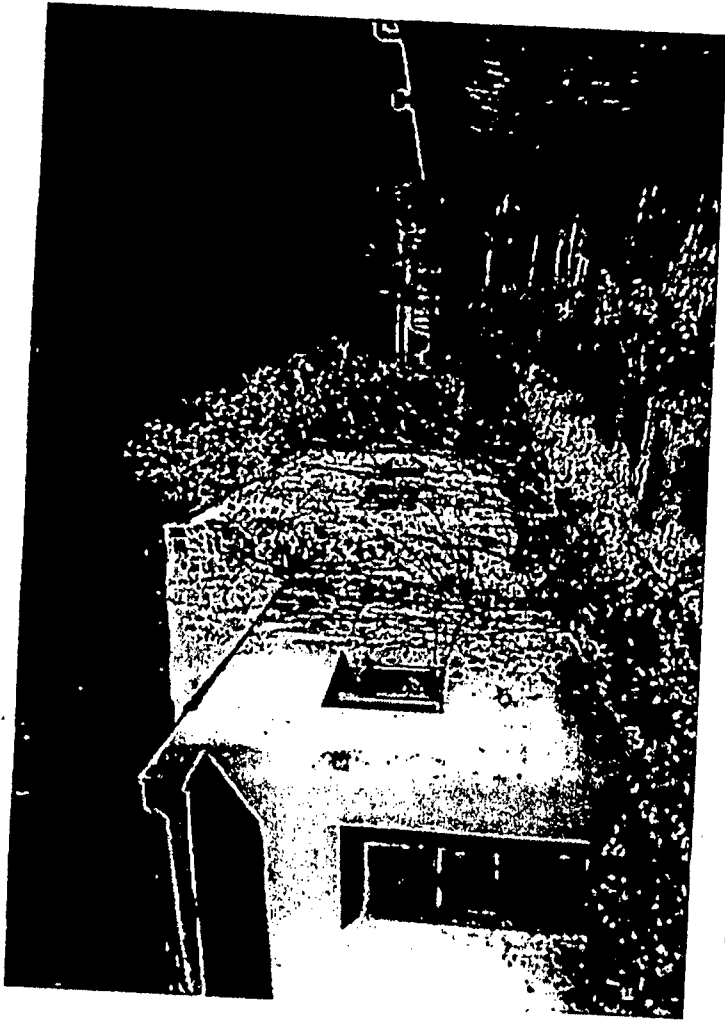




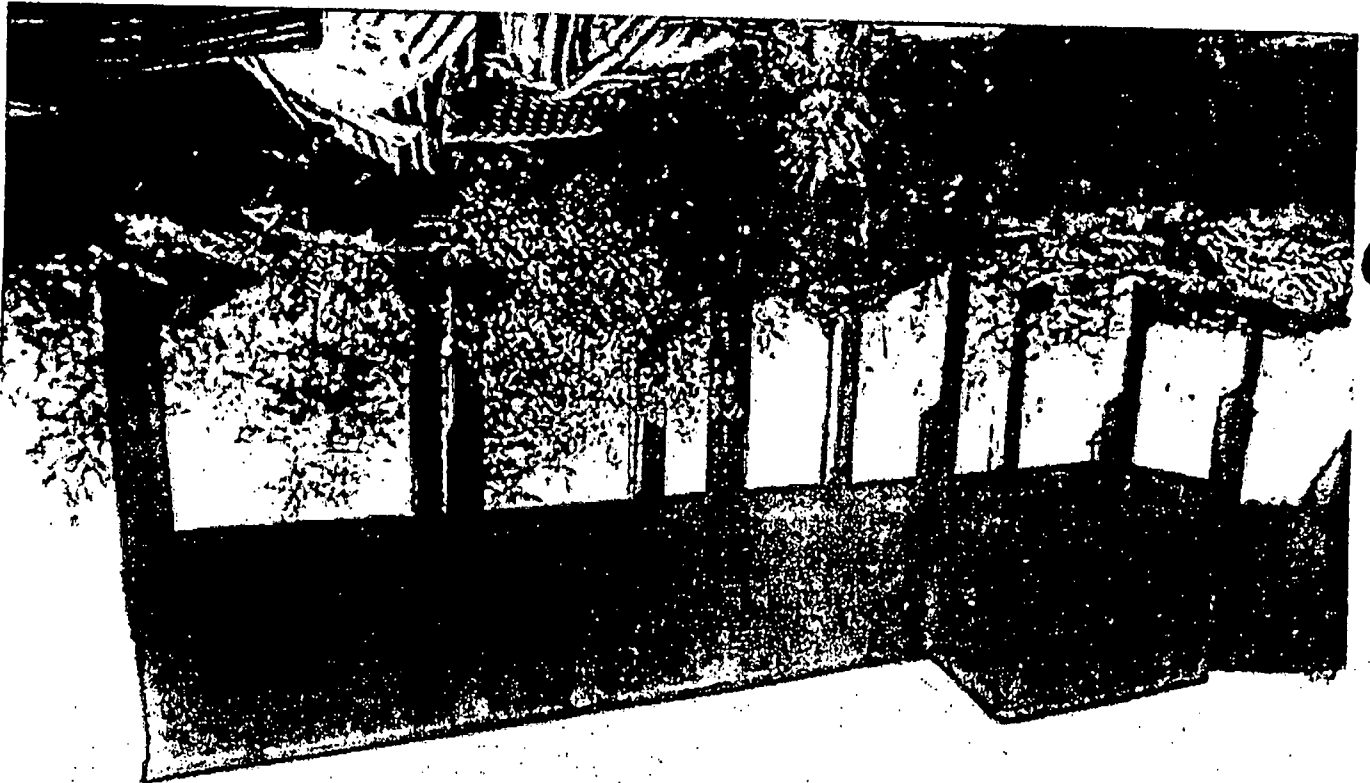
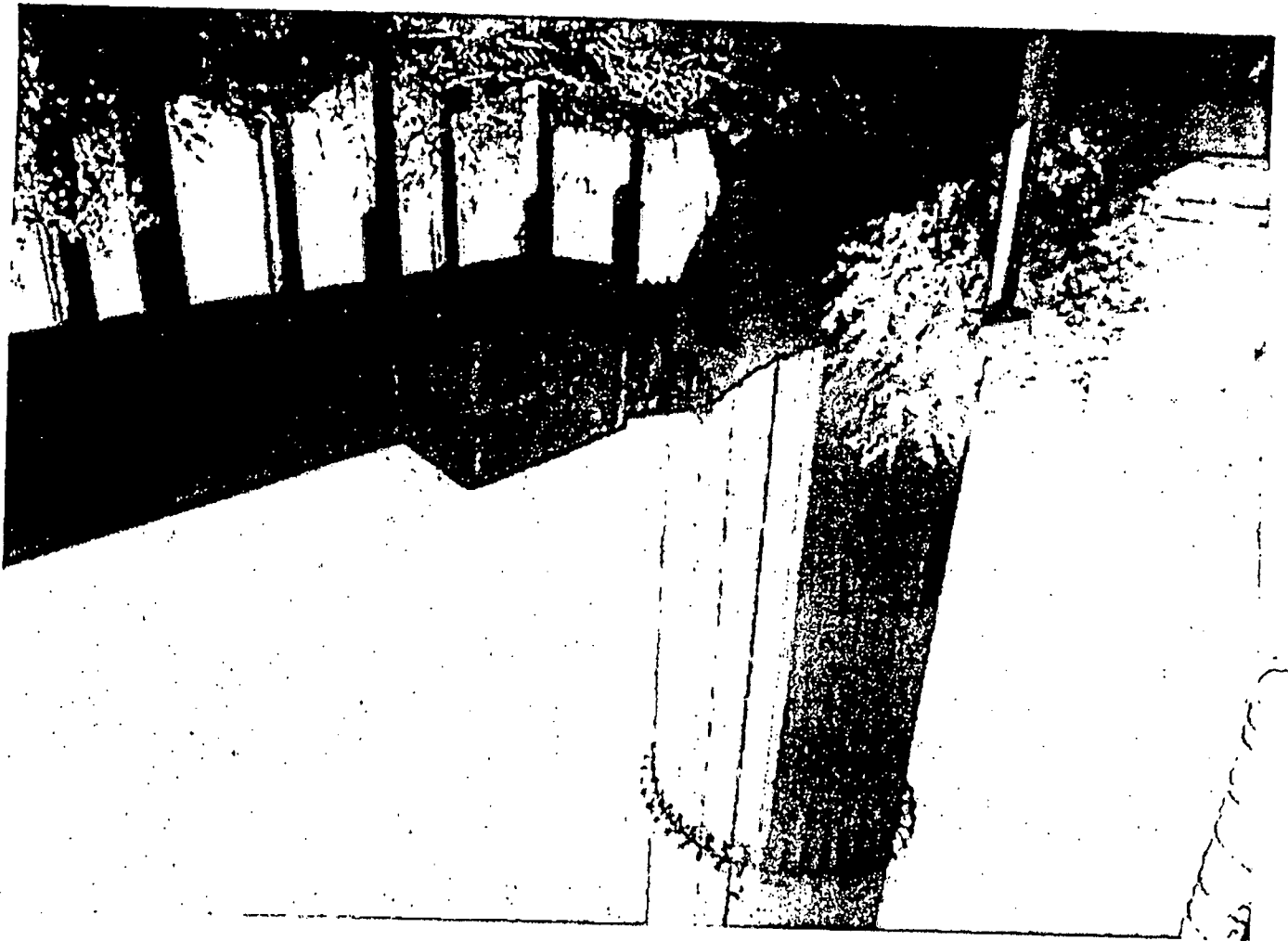


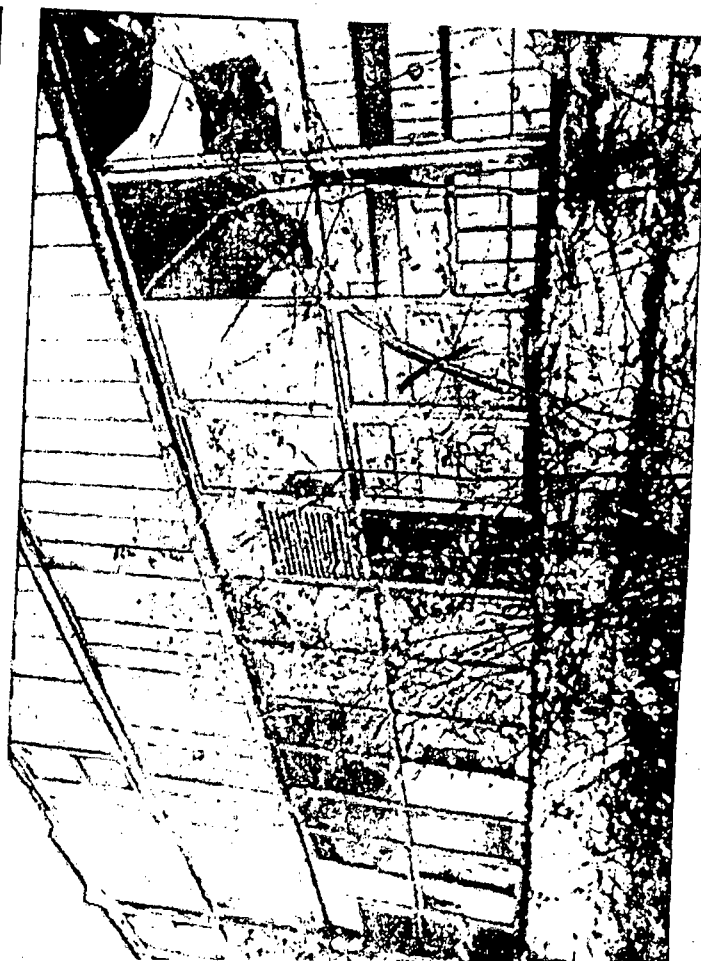
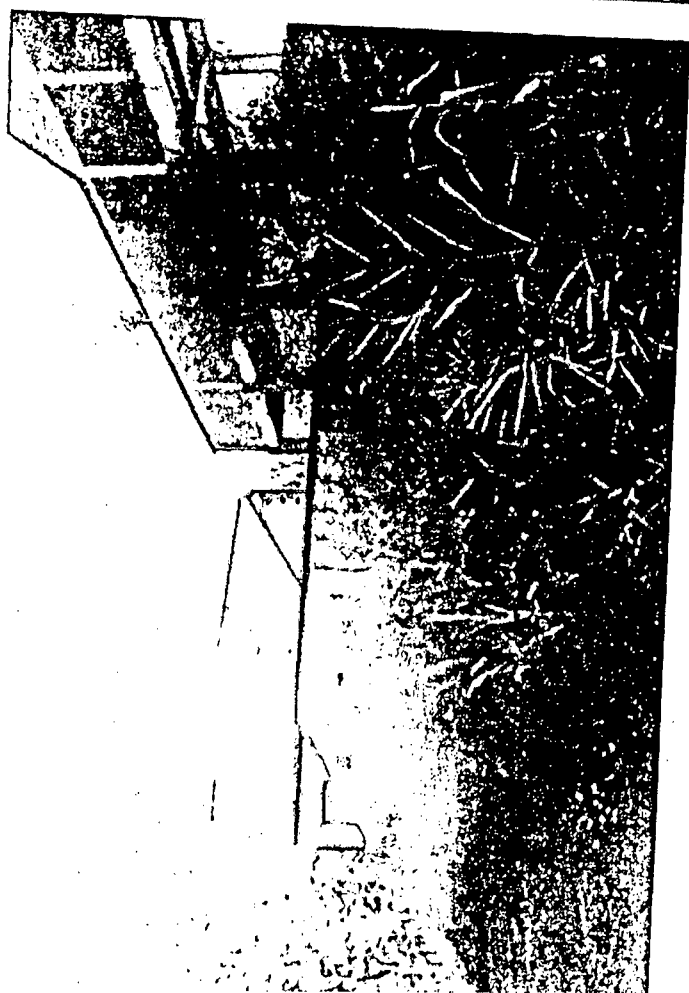
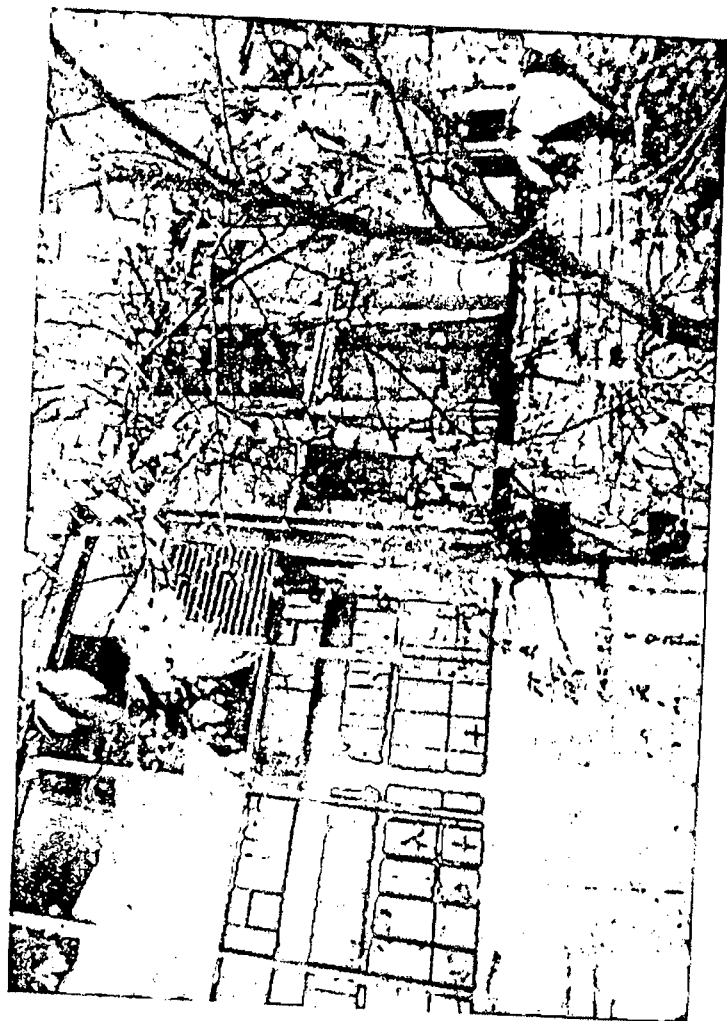


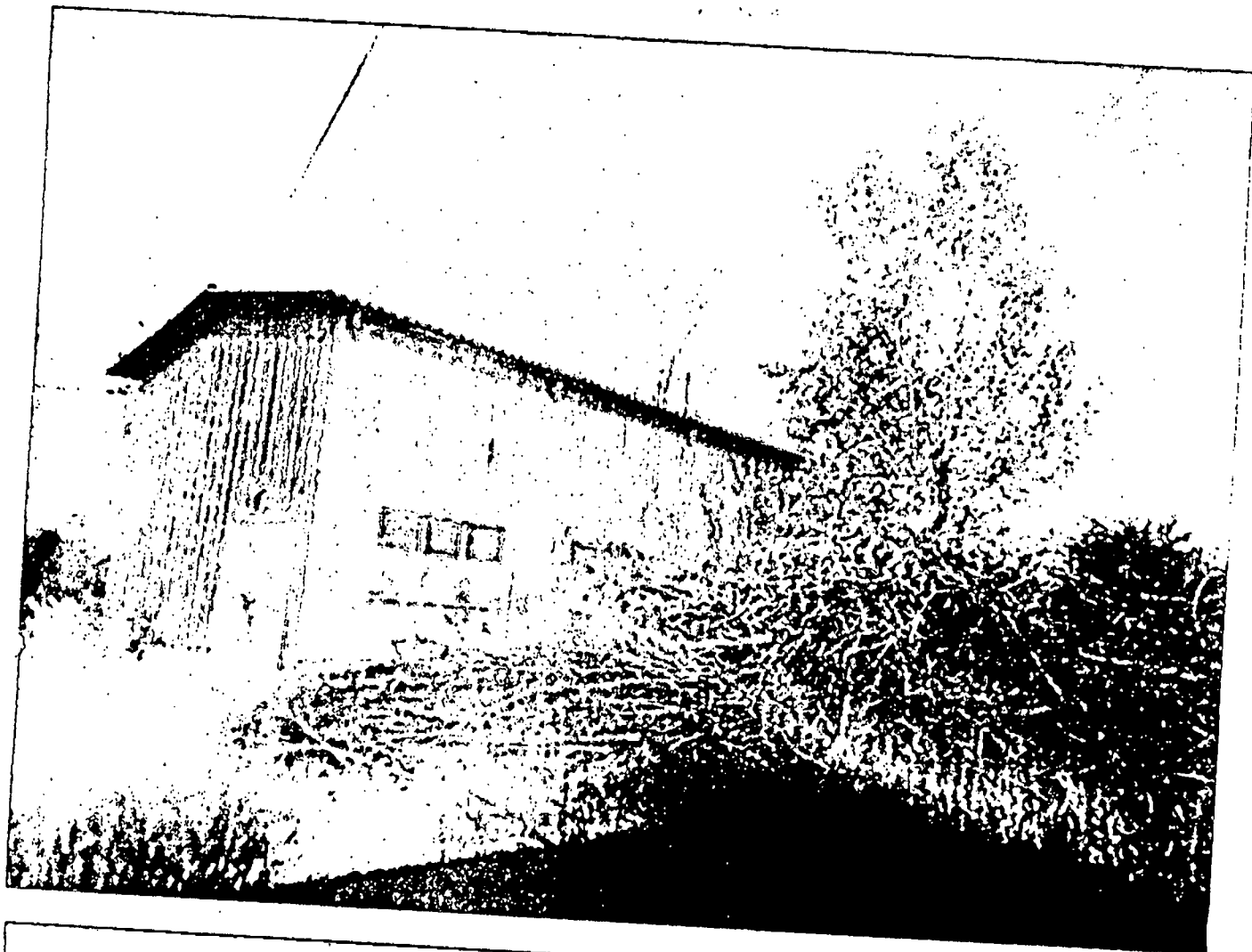


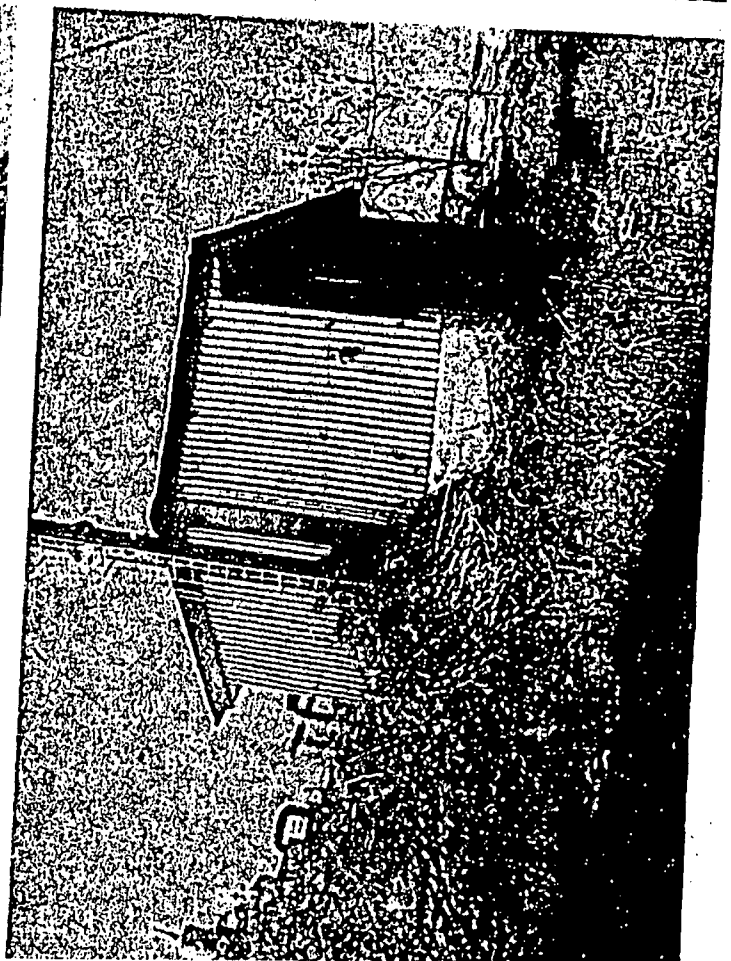
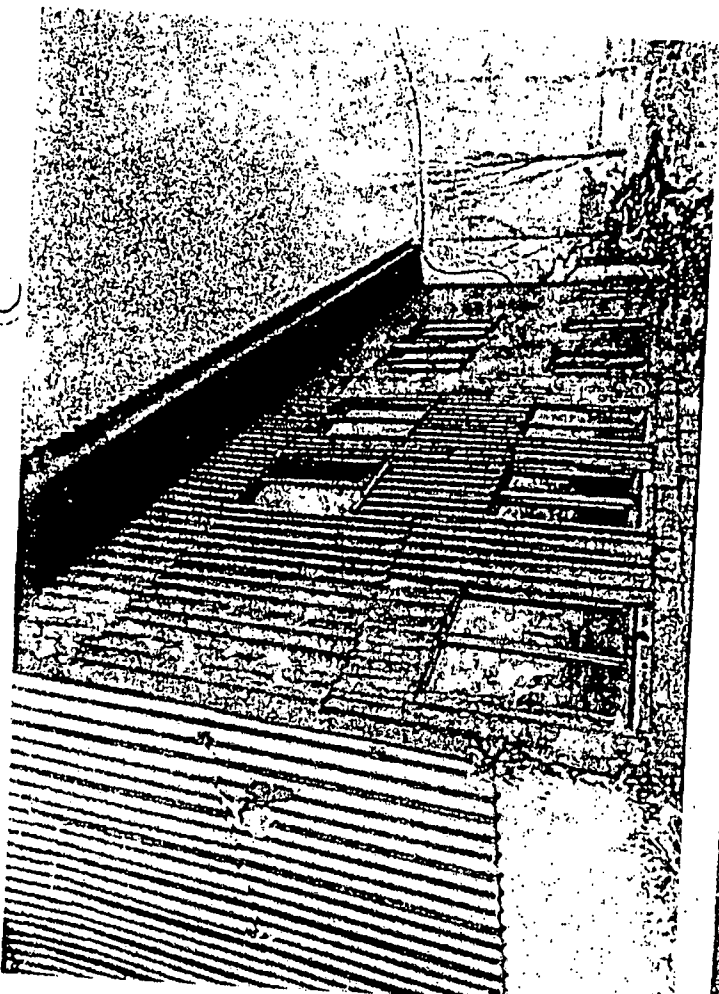
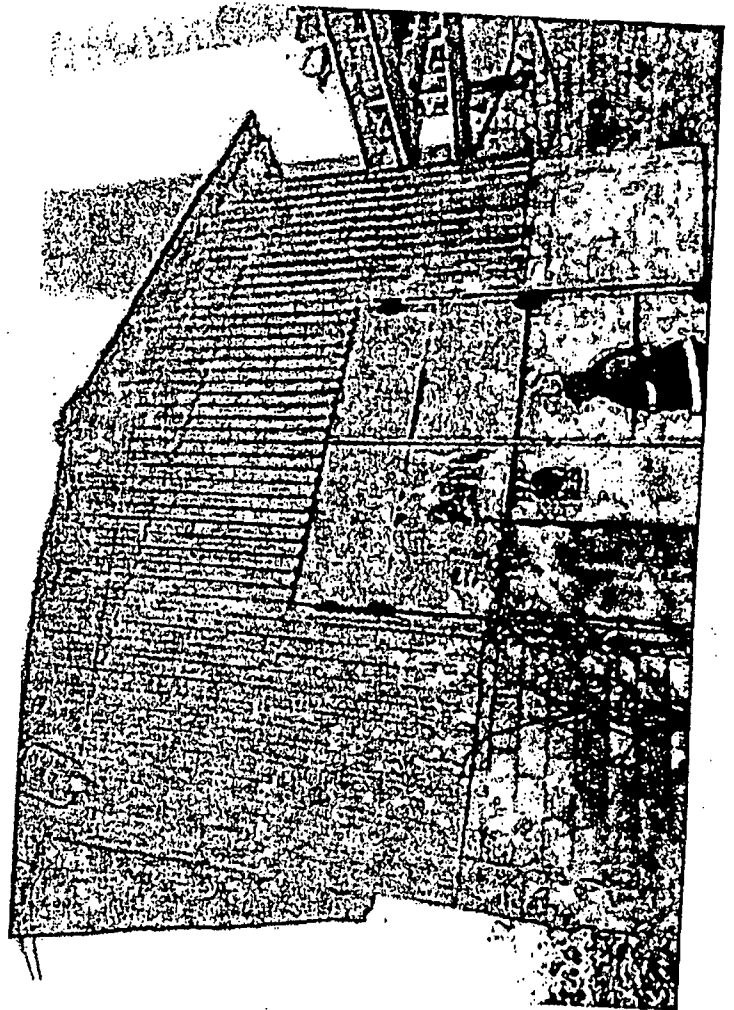


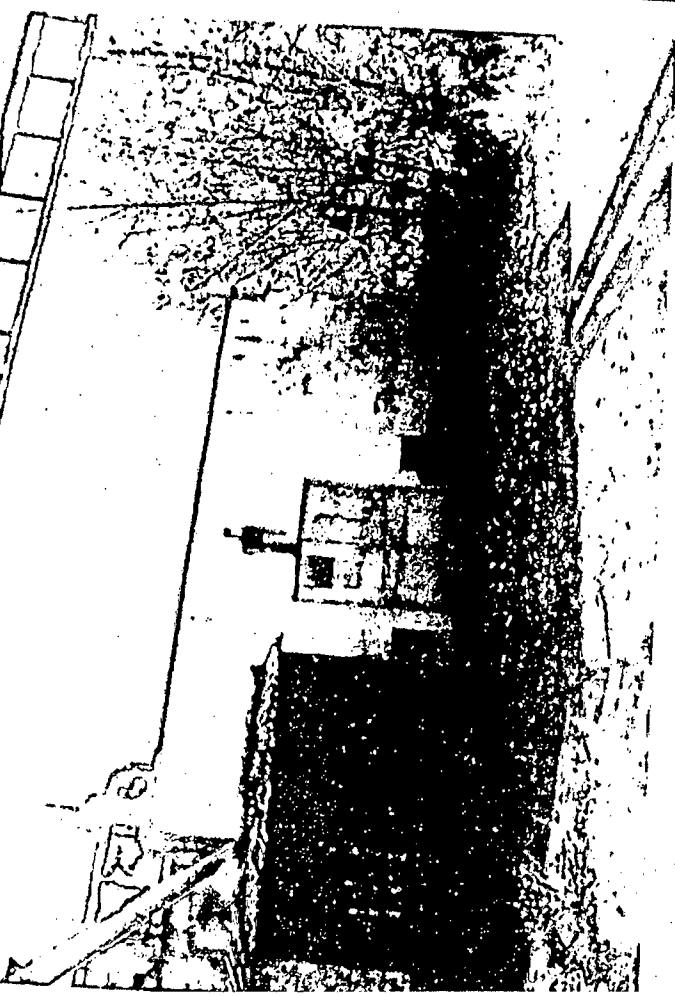
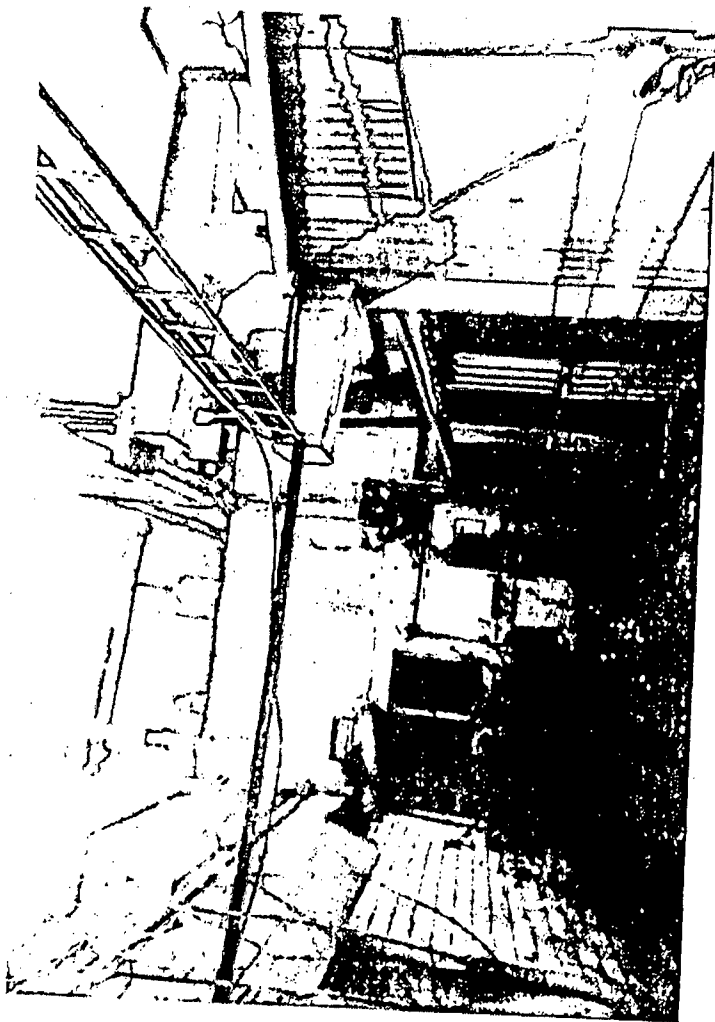
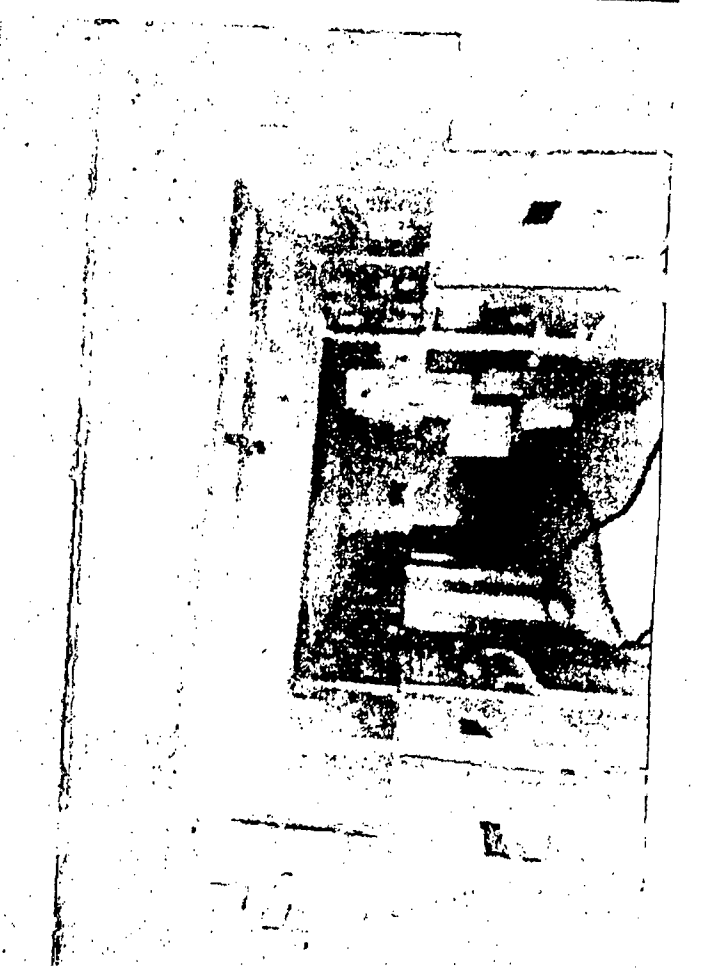
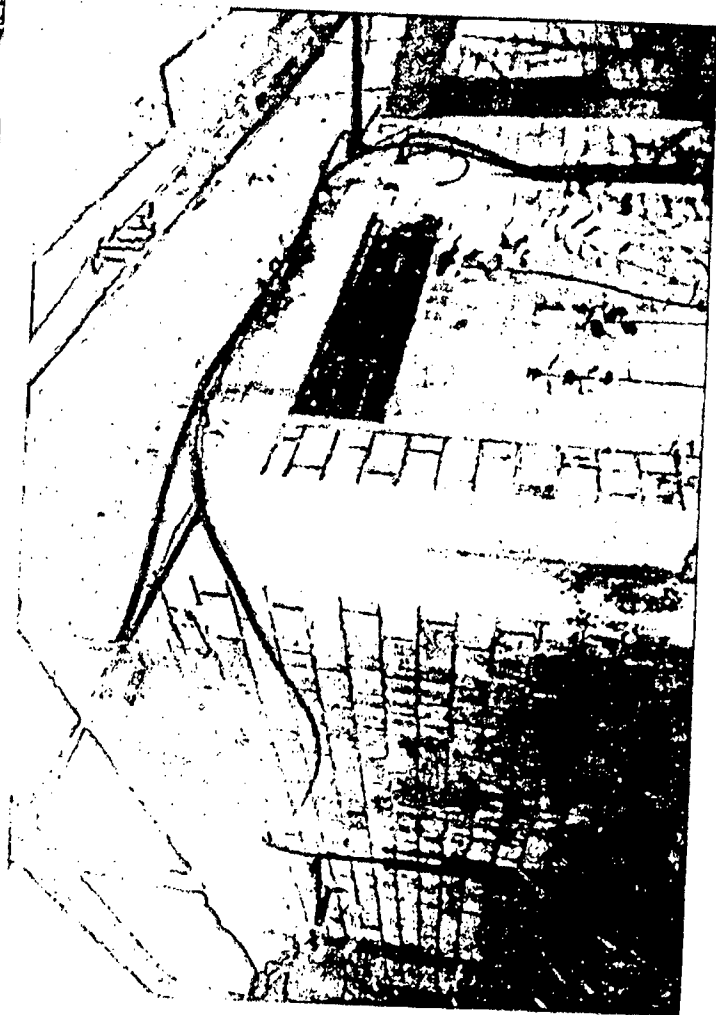
640

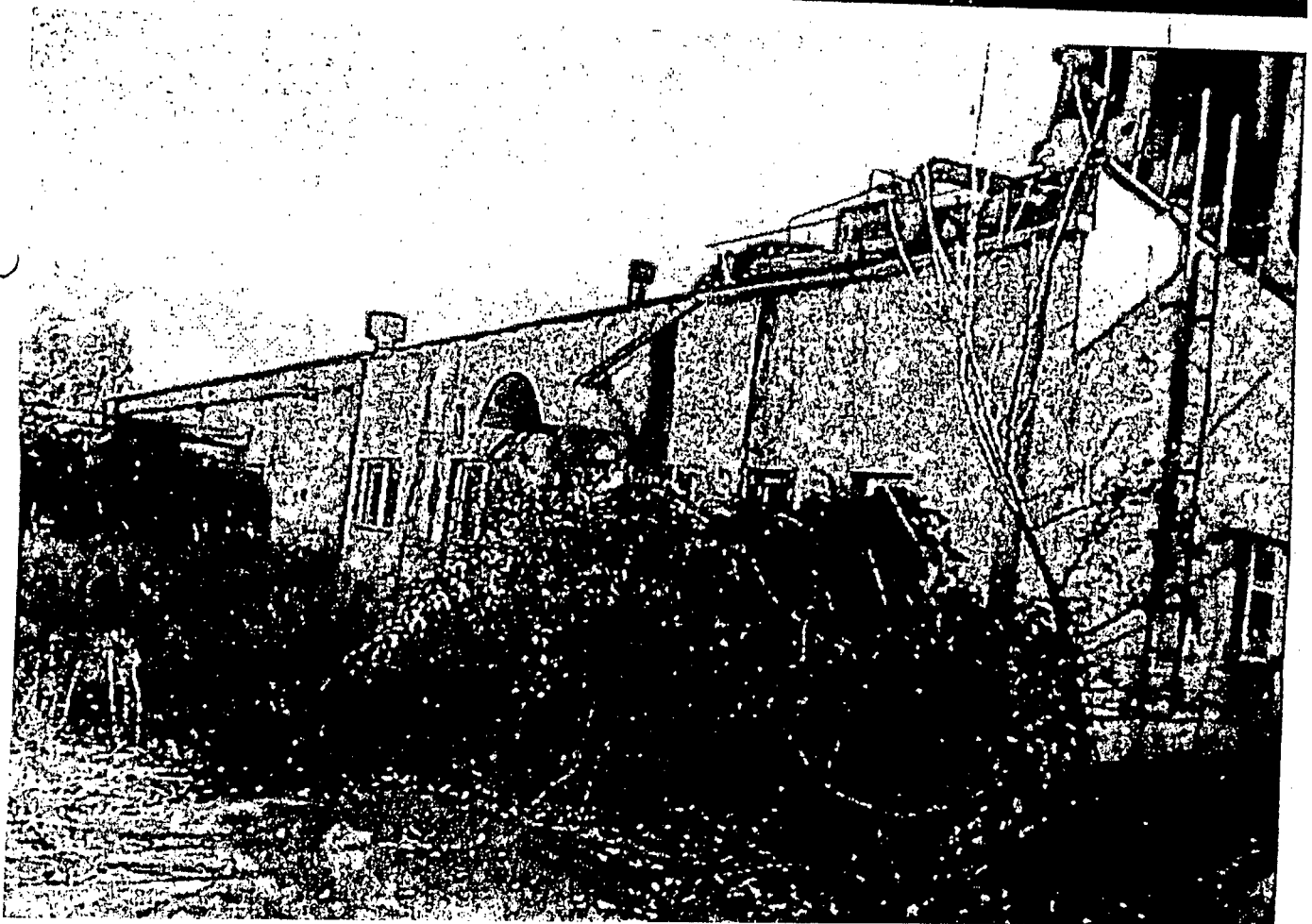


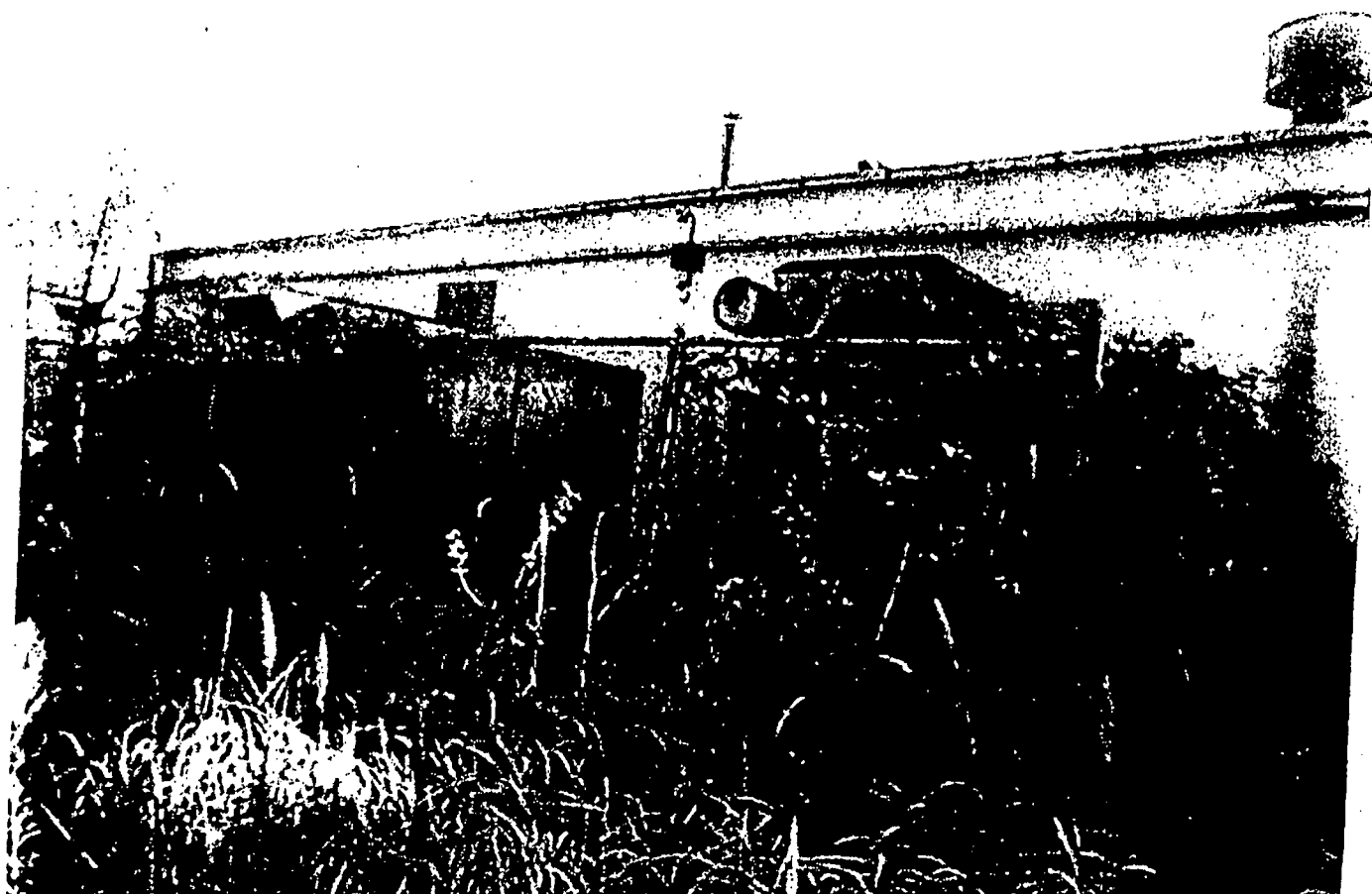
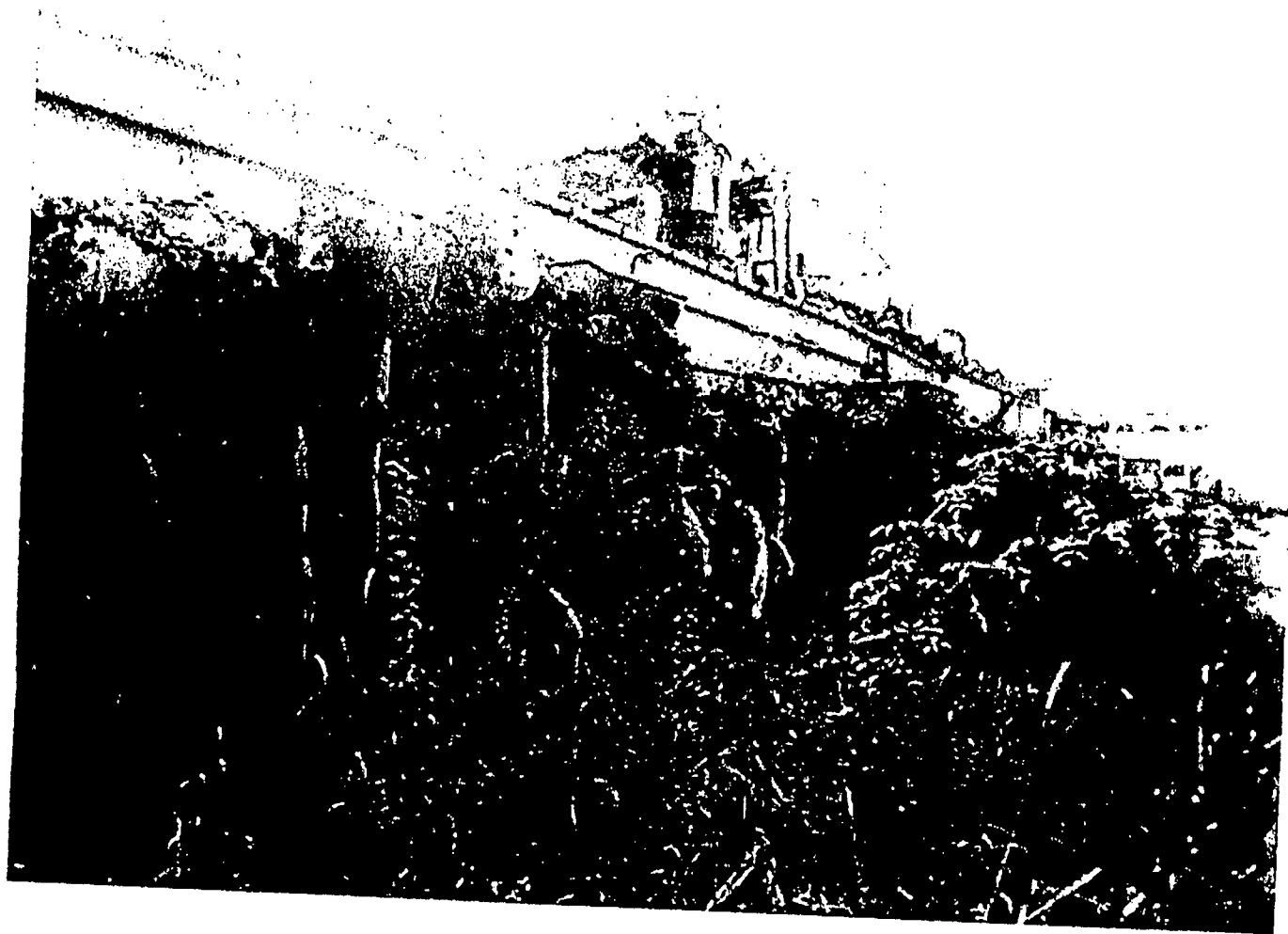


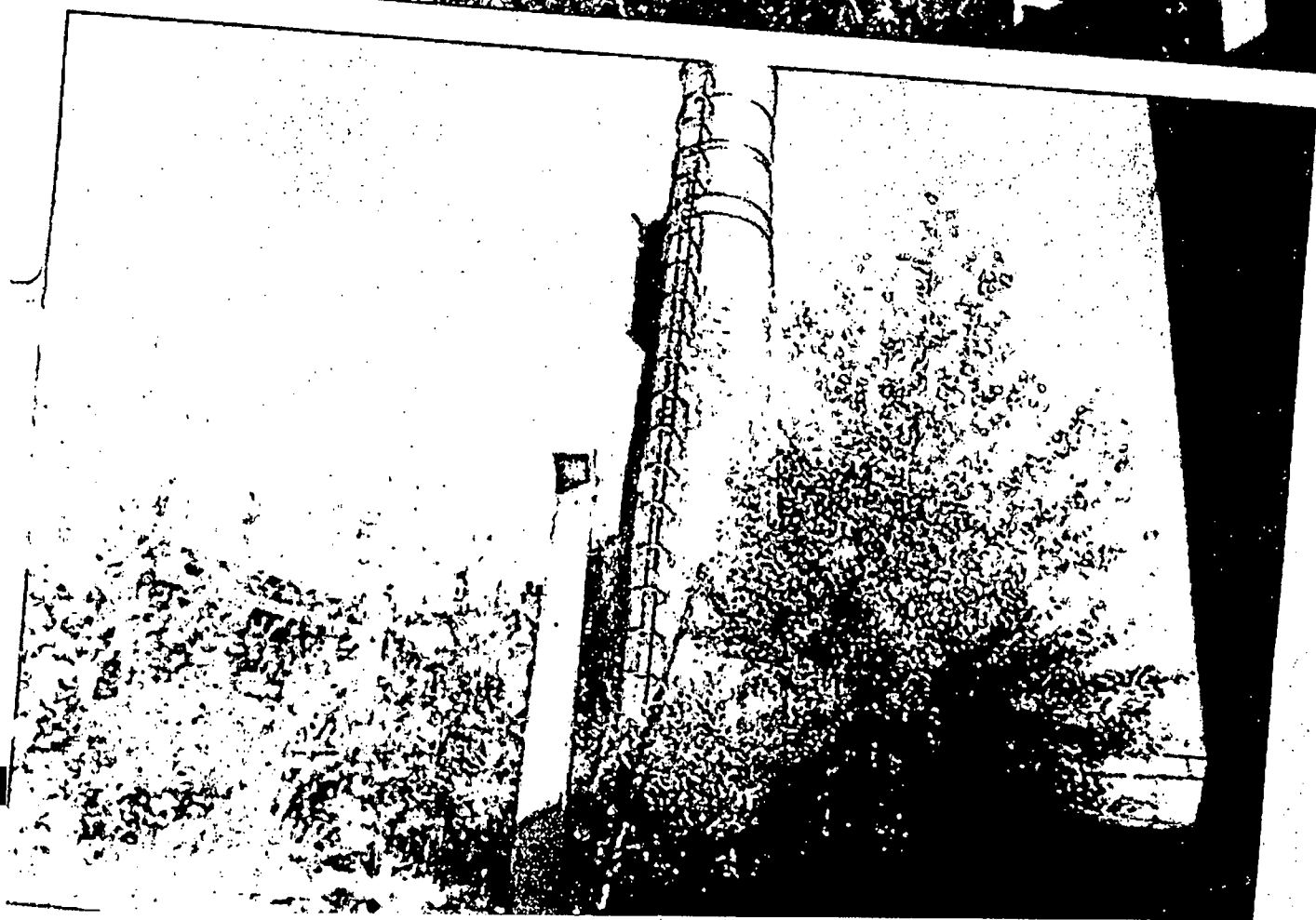
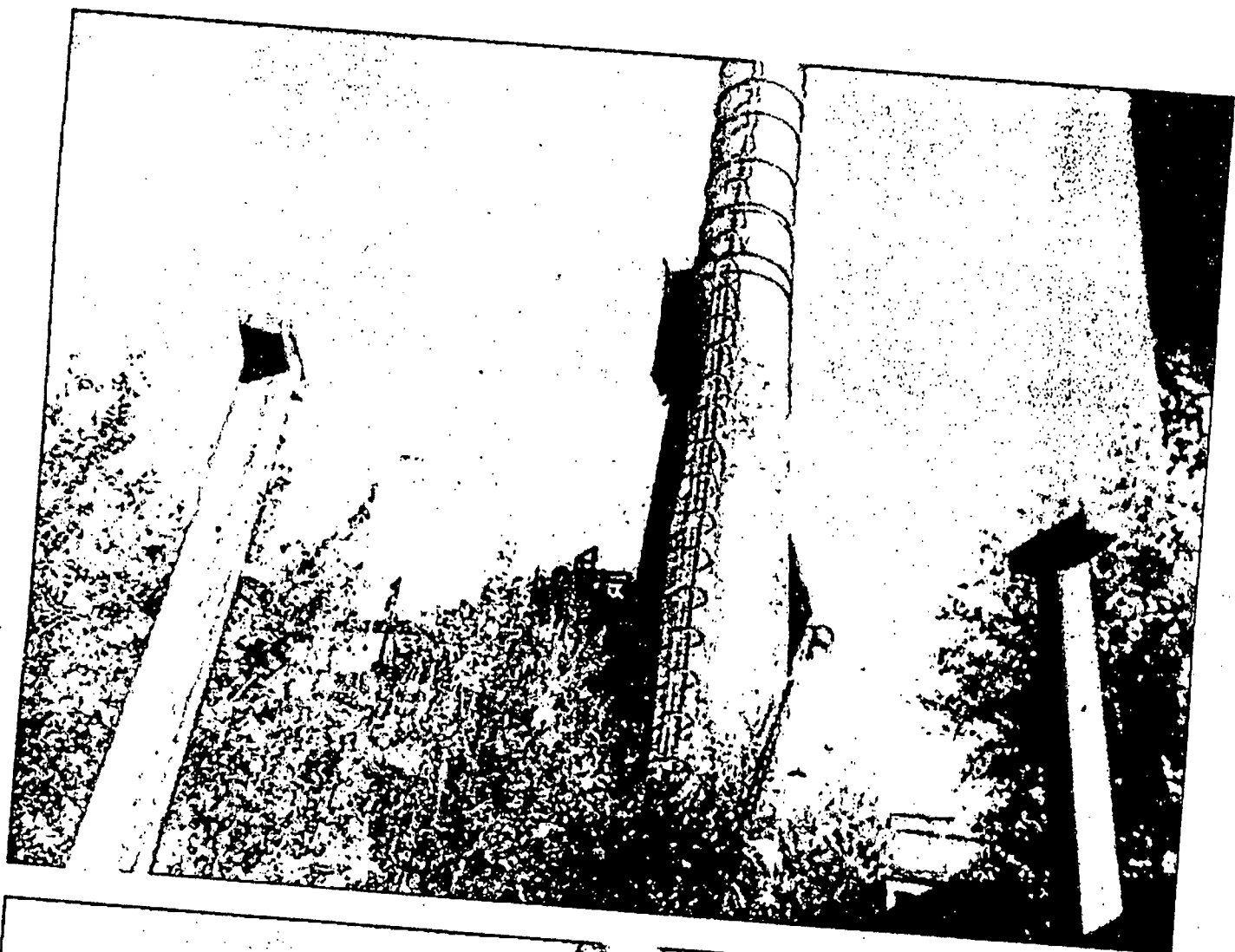


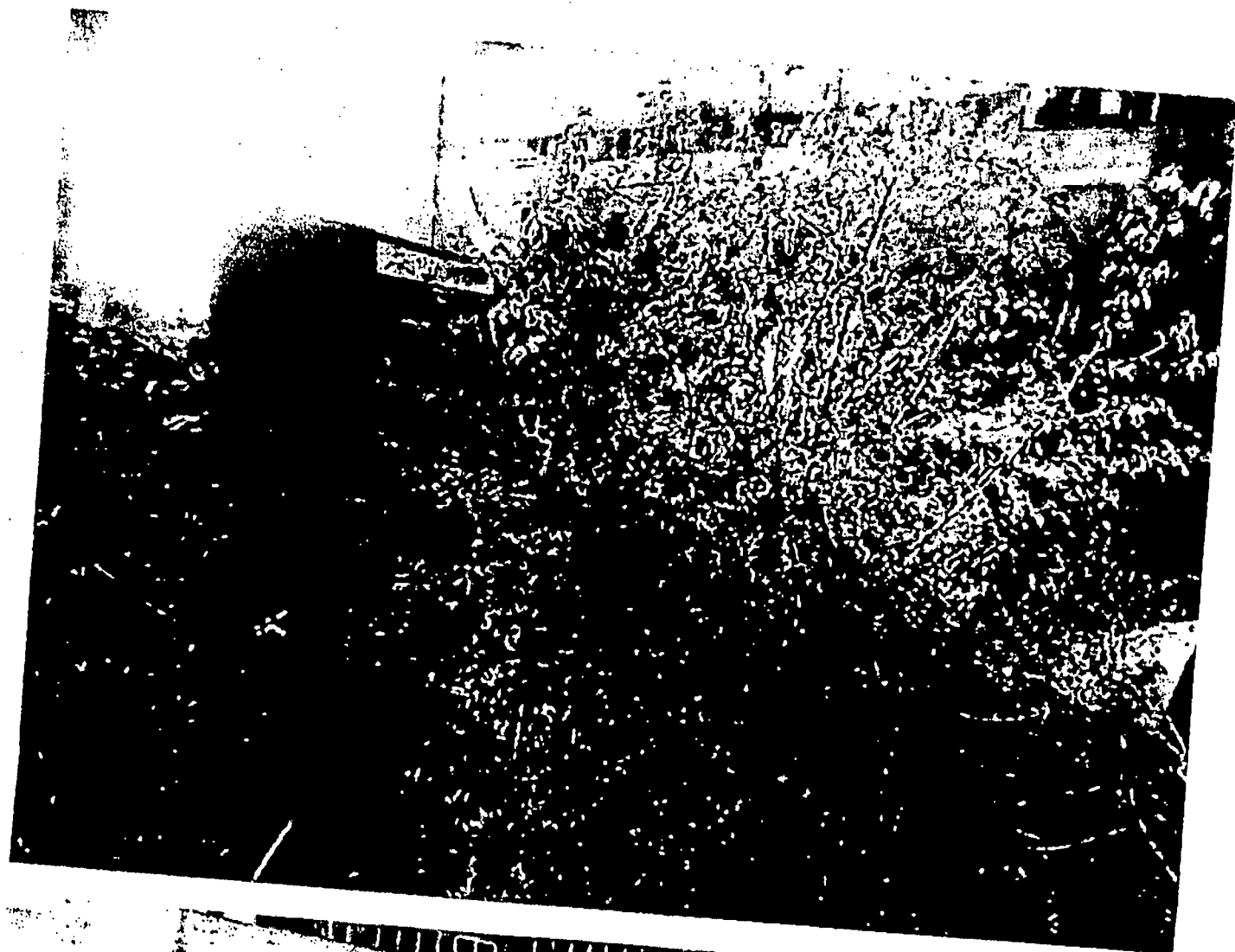


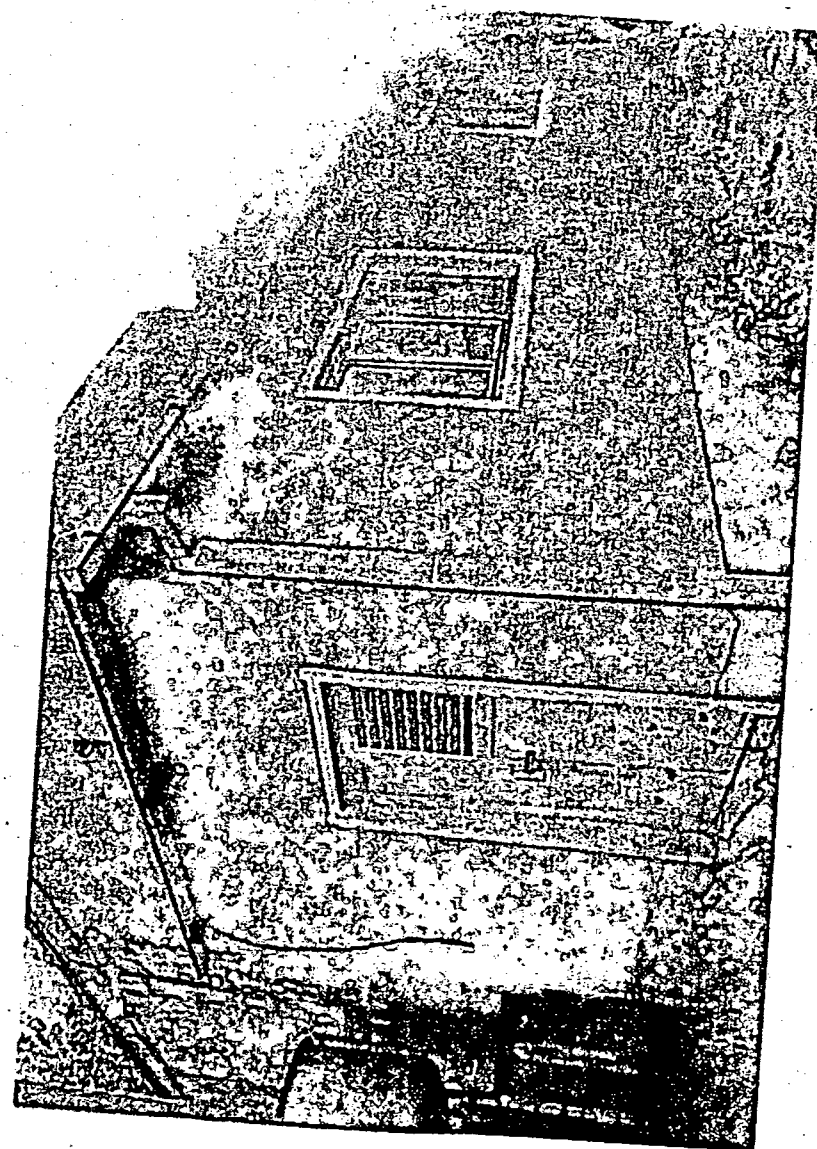
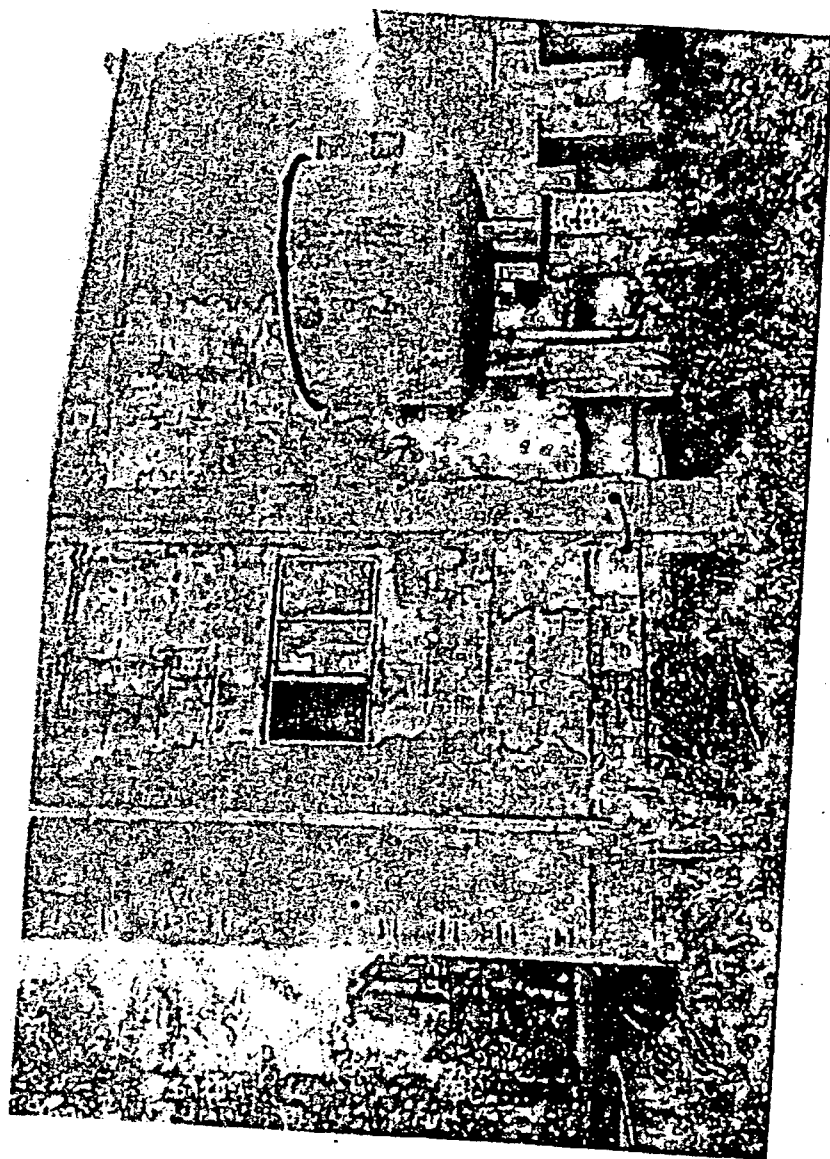


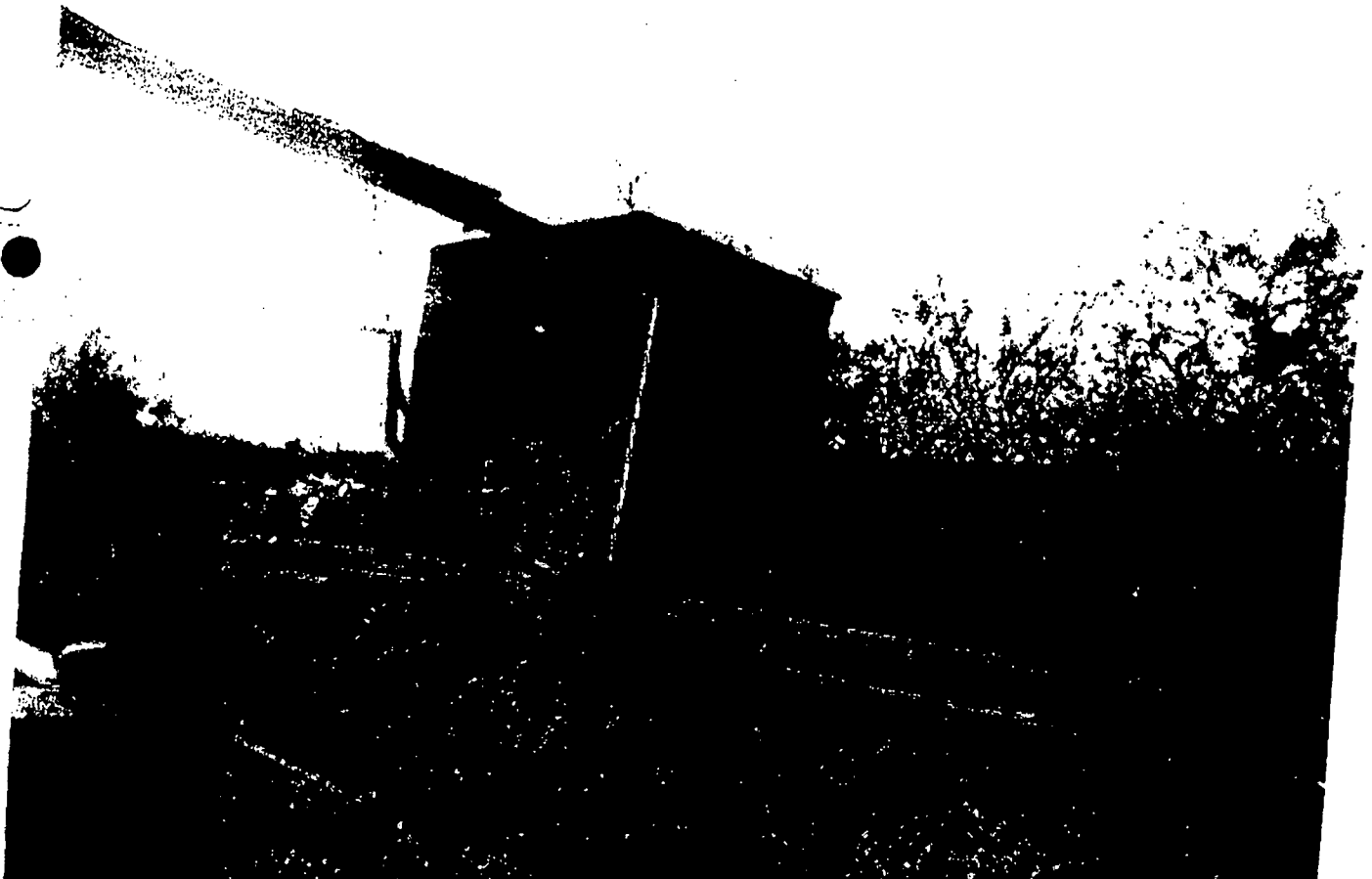
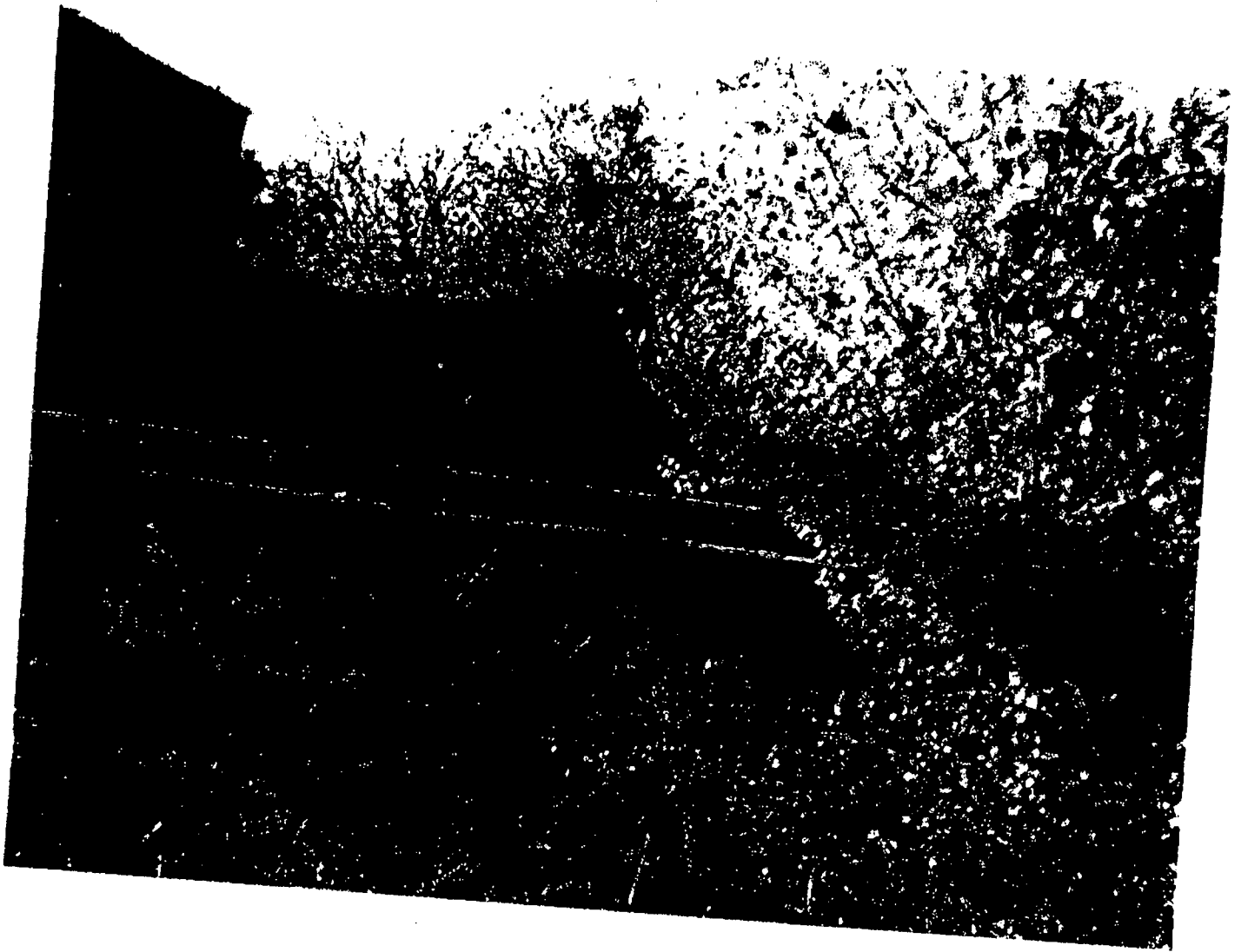


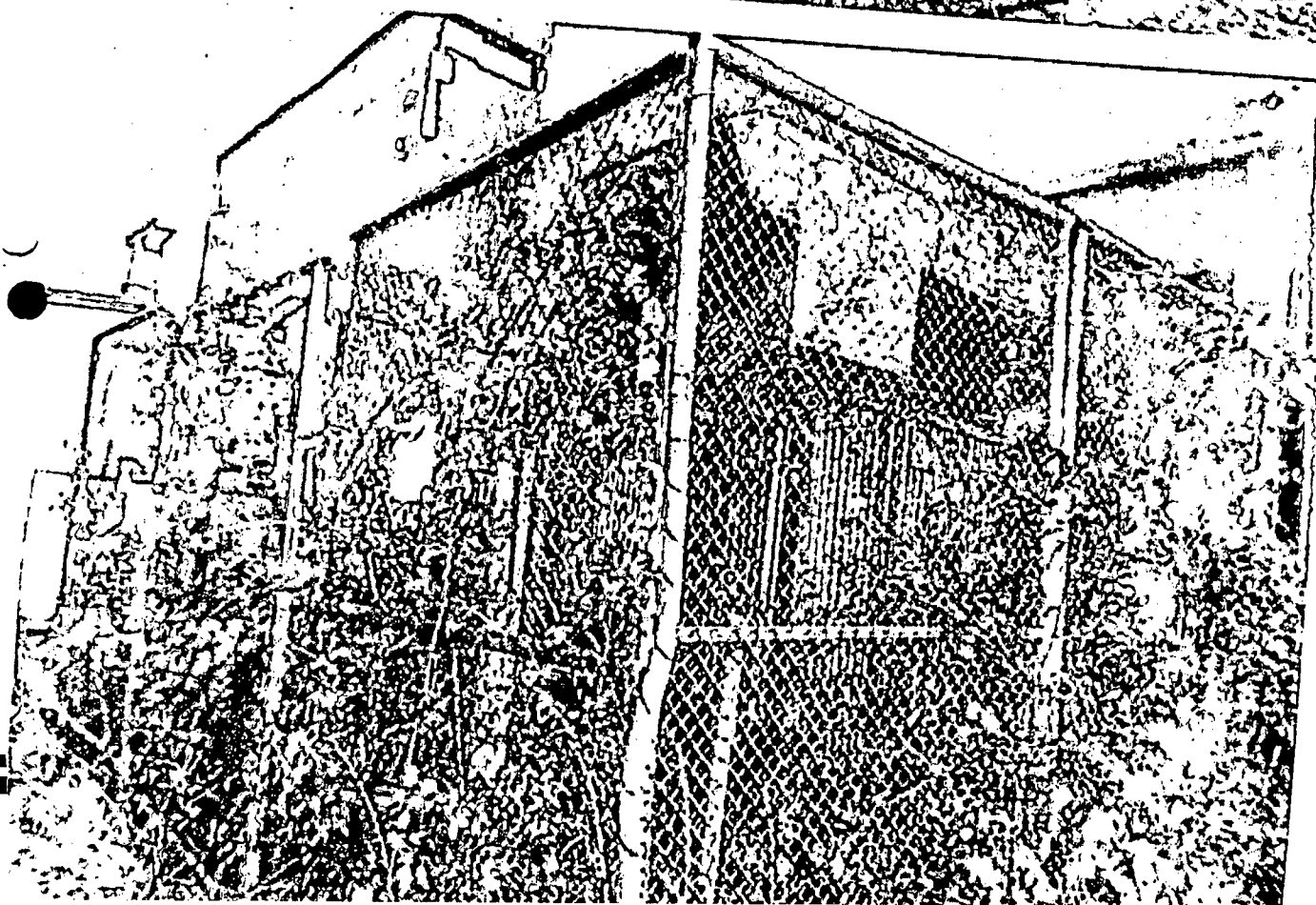
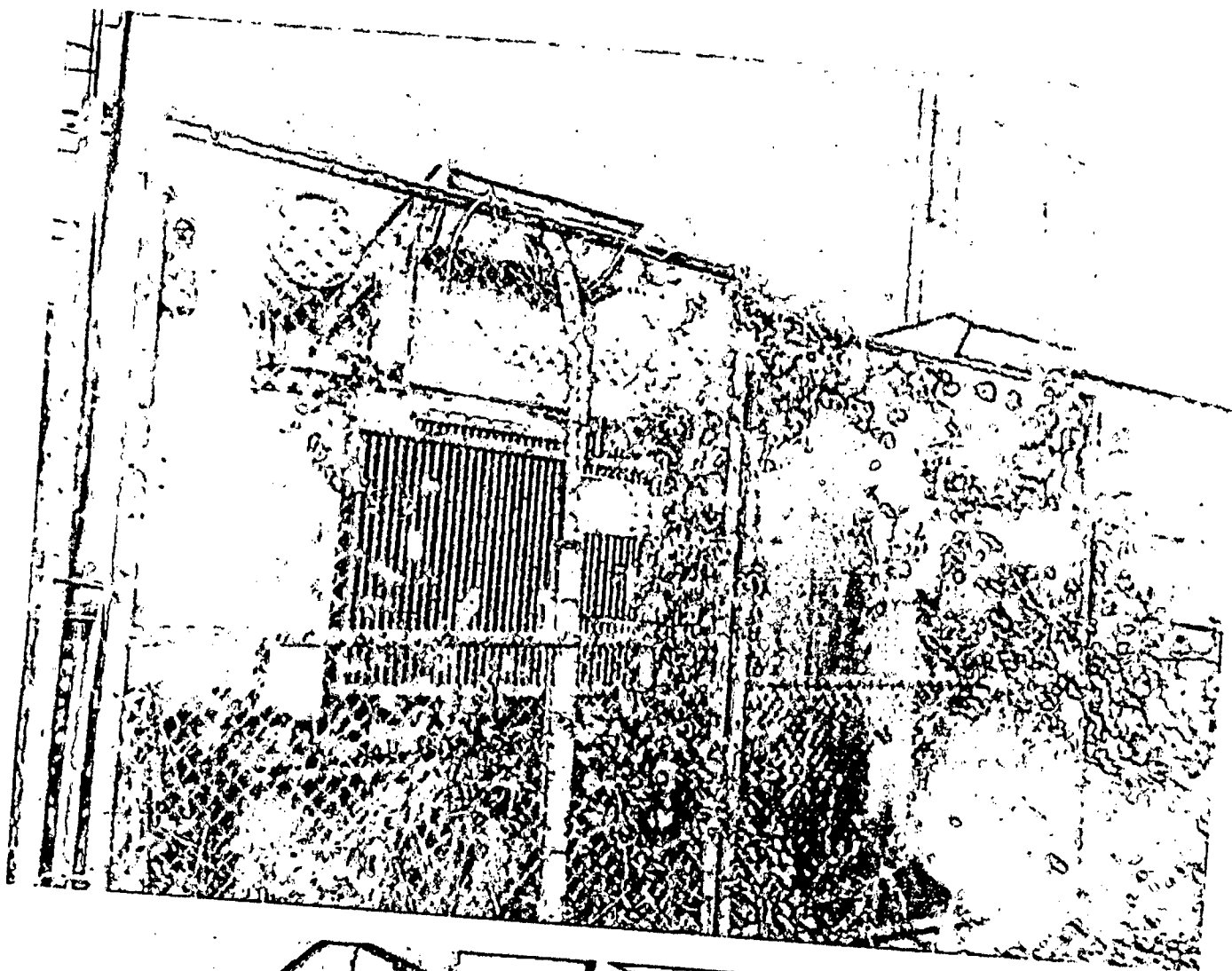


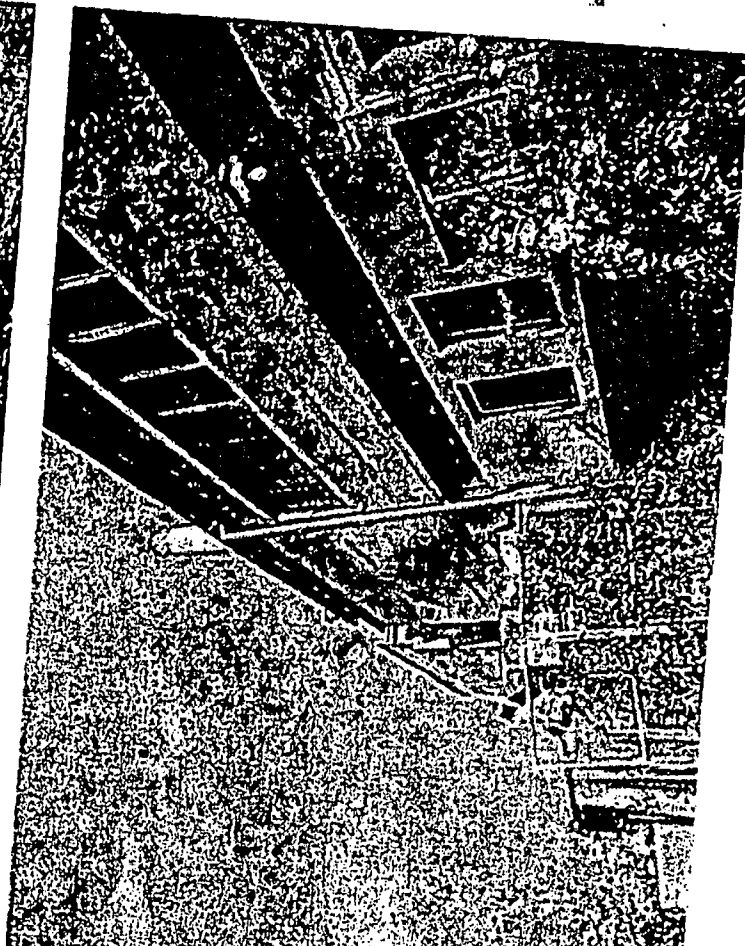
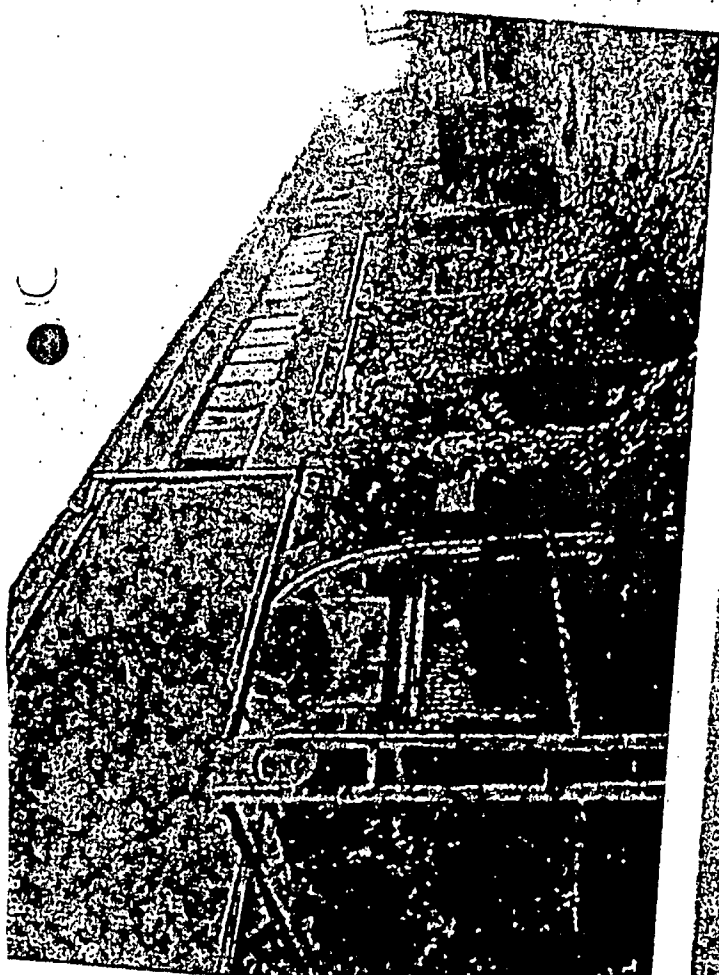
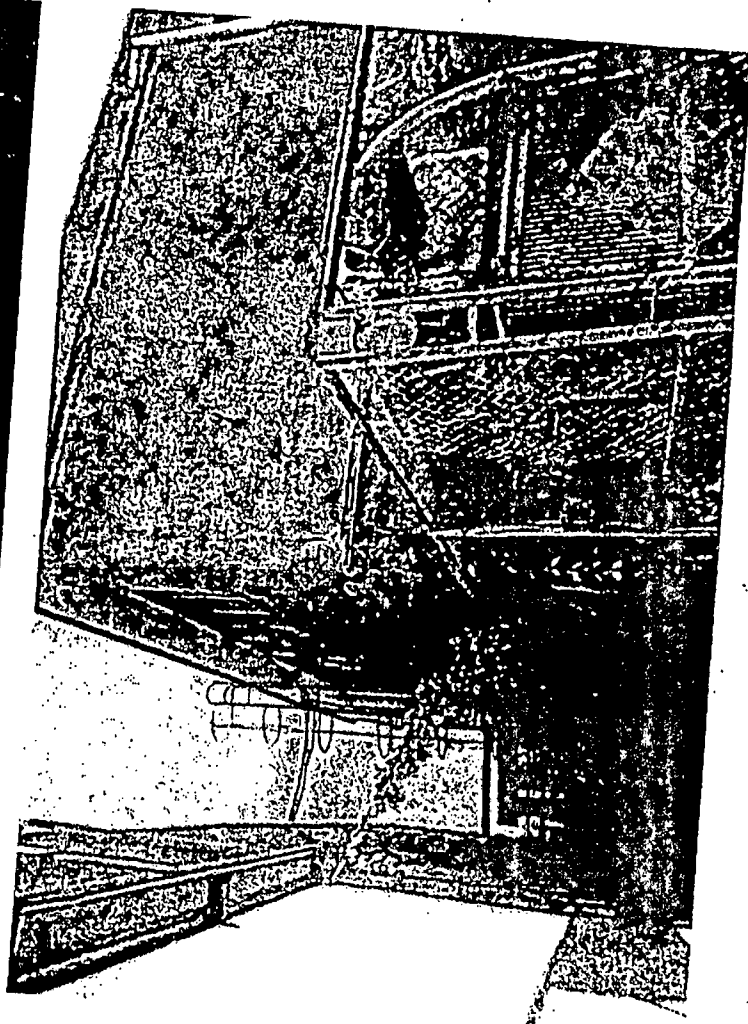


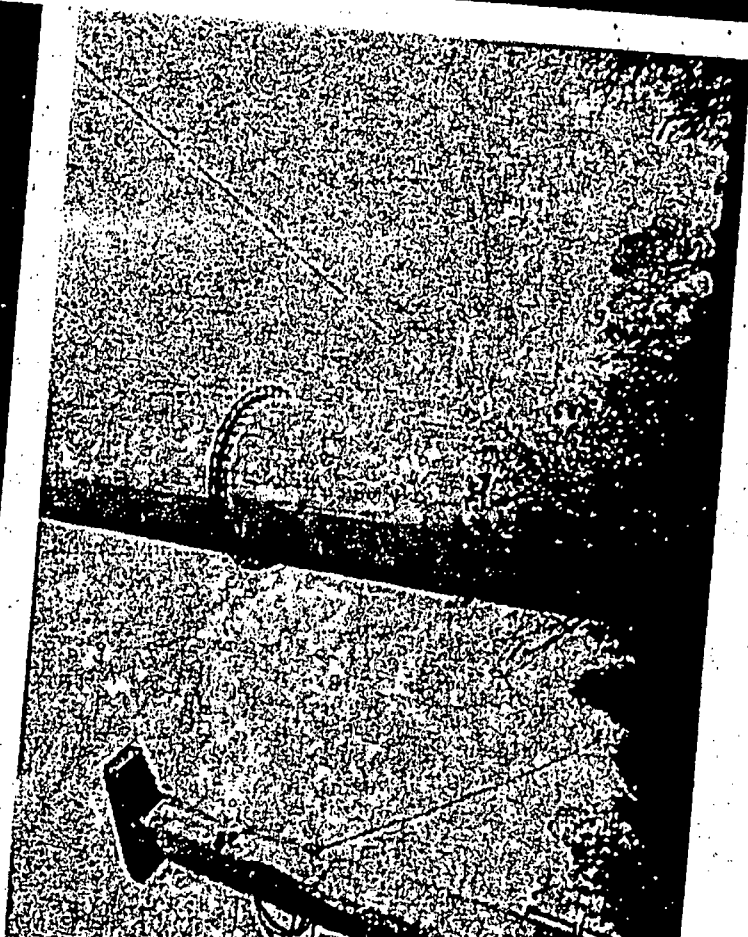
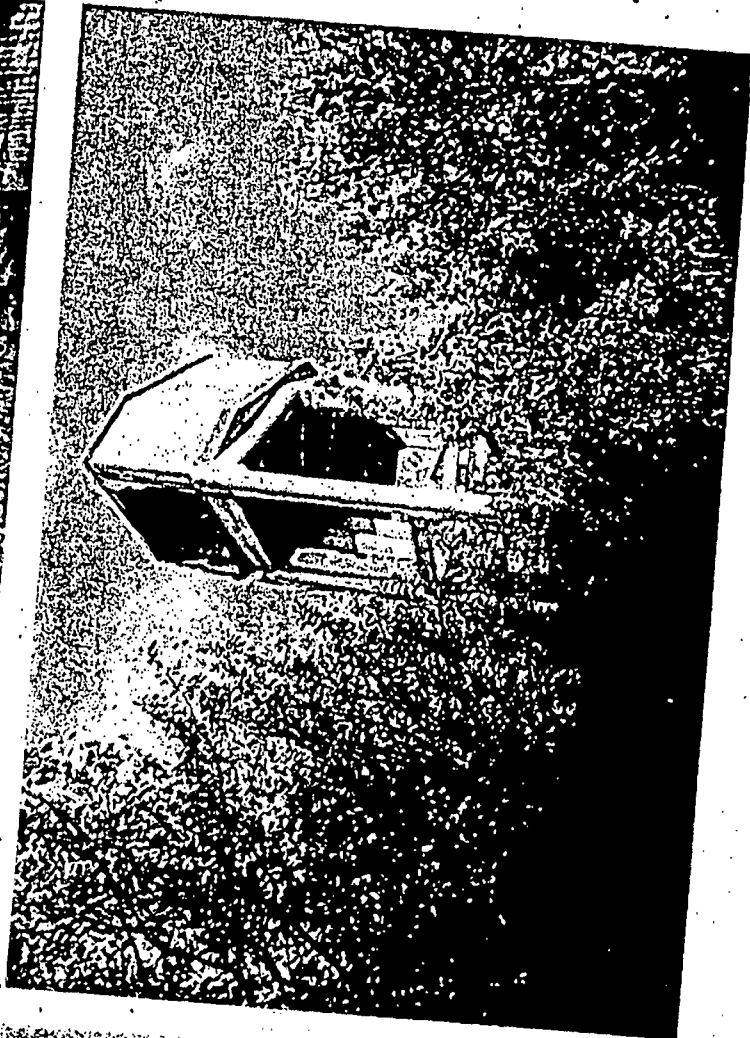
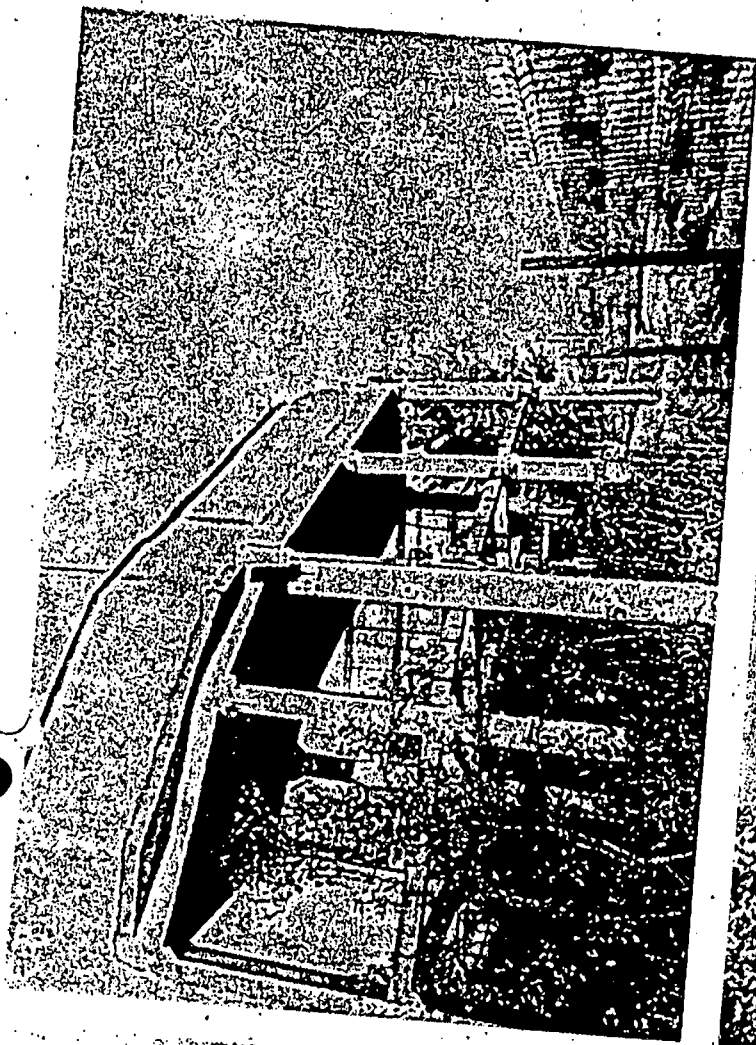














Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58629 Zalau

Nr. cerere	51613
Ziua	16
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159369518



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58629	35.036	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58629-C1	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:294 mp; MAGISTRALA TERMOFICARE
A1.2	58629-C2	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:1245 mp; CORP BUNCARE CAF 100
A1.3	58629-C3	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:123 mp; CLADIRE STATII ELECTROFILTRE CAF 100
A1.4	58629-C4	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:190 mp; COS FUM CAF
A1.5	58629-C5	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:22 mp; BAZIN NEUTRALIZARE
A1.6	58629-C6	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:53 mp; FUNDATIE
A1.7	58629-C7	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:195 mp; CLADIRE REMIZA PSI
A1.8	58629-C8	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:99 mp; CLADIRE STATIE POMPE INCENDIU
A1.9	58629-C9	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:62 mp; CLADIRE ARHIVA
A1.10	58629-C10	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:51 mp; REZERVOR INCENDIU
A1.11	58629-C11	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:51 mp; REZERVOR INCENDIU
A1.12	58629-C12	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:18 mp; CLADIRE REZERVOARE INCENDIU
A1.13	58629-C13	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:32 mp; REZERVOR APA POTABILA
A1.14	58629-C14	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:7 mp; CLADIRE REZERVOR APA POTABILA
A1.15	58629-C15	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:28 mp; CLADIRE POARTA 1
A1.16	58629-C16	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:243 mp; CLADIRE CORP ADMINISTRATIV
A1.17	58629-C17	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:409 mp; REZERVOR APA 5000 MC
A1.18	58629-C18	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:100 mp; MAGAZIE RECHIZITE
A1.19	58629-C19	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:234 mp; ATELIER EDILE
A1.20	58629-C20	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:98 mp; CLADIRE INSTALATII BOILER
A1.21	58629-C21	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:129 mp; ATELIER AUTO
A1.22	58629-C22	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:538 mp; COS FUM CAZAN 120
A1.23	58629-C23	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:620 mp; STATIE CAZANE BAGGER
A1.24	58629-C24	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:25 mp; TRANSFORMATOARE ELECTRICE (2 BUC)
A1.25	58629-C25	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:78 mp; GARAJ ATELIER AUTO
A1.26	58629-C26	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:85 mp; SALA CAZAN ABA
A1.27	58629-C27	Loc. Zalau, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:1000 mp; SALA CAZAN ABA

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.28	58629-C28	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:149 mp; CAF 100 PACURA
A1.29	58629-C29	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:28 mp; TRANSFORMATOARE ELECTRICE (2 BUC)
A1.30	58629-C30	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:34 mp; COS FUM CAZAN 105
A1.31	58629-C31	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:20 mp; STATIE APA POMPA RECUPERATA
A1.32	58629-C32	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:147 mp; CLADIRE INSTALATII PREPARARE CHIMICA
A1.33	58629-C33	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:76 mp; GOSPODARIRE AUXILIARA
A1.34	58629-C34	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:99 mp; CALE FERATA
A1.35	58629-C35	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:83 mp; DEPOZIT CURAT
A1.36	58629-C36	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:87 mp; BAZINE SARE 3-4
A1.37	58629-C37	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:32 mp; CLADIRE RECEPTIE CARBUNE
A1.38	58629-C38	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:50 mp; BAZINE SARE 1-2
A1.39	58629-C39	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:20 mp; TRANSFORMATOARE ELECTRICE (2 BUC)
A1.40	58629-C40	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:1175 mp; CLADIRE STATIE TRATARE APE - TREAPTA 1
A1.41	58629-C41	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:840 mp; PLATFORMA FILTRE VASE CONSUM + REZERVOARE STOC
A1.42	58629-C42	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:44 mp; PLATFORMA DE GAZARI CO2 (2 BUC)
A1.43	58629-C43	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:105 mp; PLATFORMA FILTRE BARIERA - ETAPA 1
A1.44	58629-C44	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:836 mp; PLATFORMA REZERVOARE (8 BUC)
A1.45	58629-C45	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:137 mp; PLATFORMA FILTRE MECANICE (4 BUC)
A1.46	58629-C46	Loc. Zalău, Str Valea Mitii, Nr. 2, Jud. Salaj	S. construita la sol:129 mp; COLECTOR GAZE CAF I

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 58629 Comuna/Oraș/Municipiu: Zalău

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17802 / 23/04/2021		
Hotărâre Judecatorească nr. 35/C, din 06/02/2018 emis de Tribunalul Salaj, act constitutiv al Sc. Citadin Zalău, certificat de înregistrare seria B Nr. 2377442 emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Salaj; Act Administrativ nr. Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 129, din 25/10/2017 emis de Uzina Electrică Zalău Sa; Act Administrativ nr. Hotărârea Adunării Generale a Asociaților Sc. Citadin srl Zalău nr.13, din 30/10/2017 emis de Sc. Citadin Zalău srl;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin fuziune, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC CITADIN ZALAU SRL, CIF:27243753	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin fuziune, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC CITADIN ZALAU SRL, CIF:27243753	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46

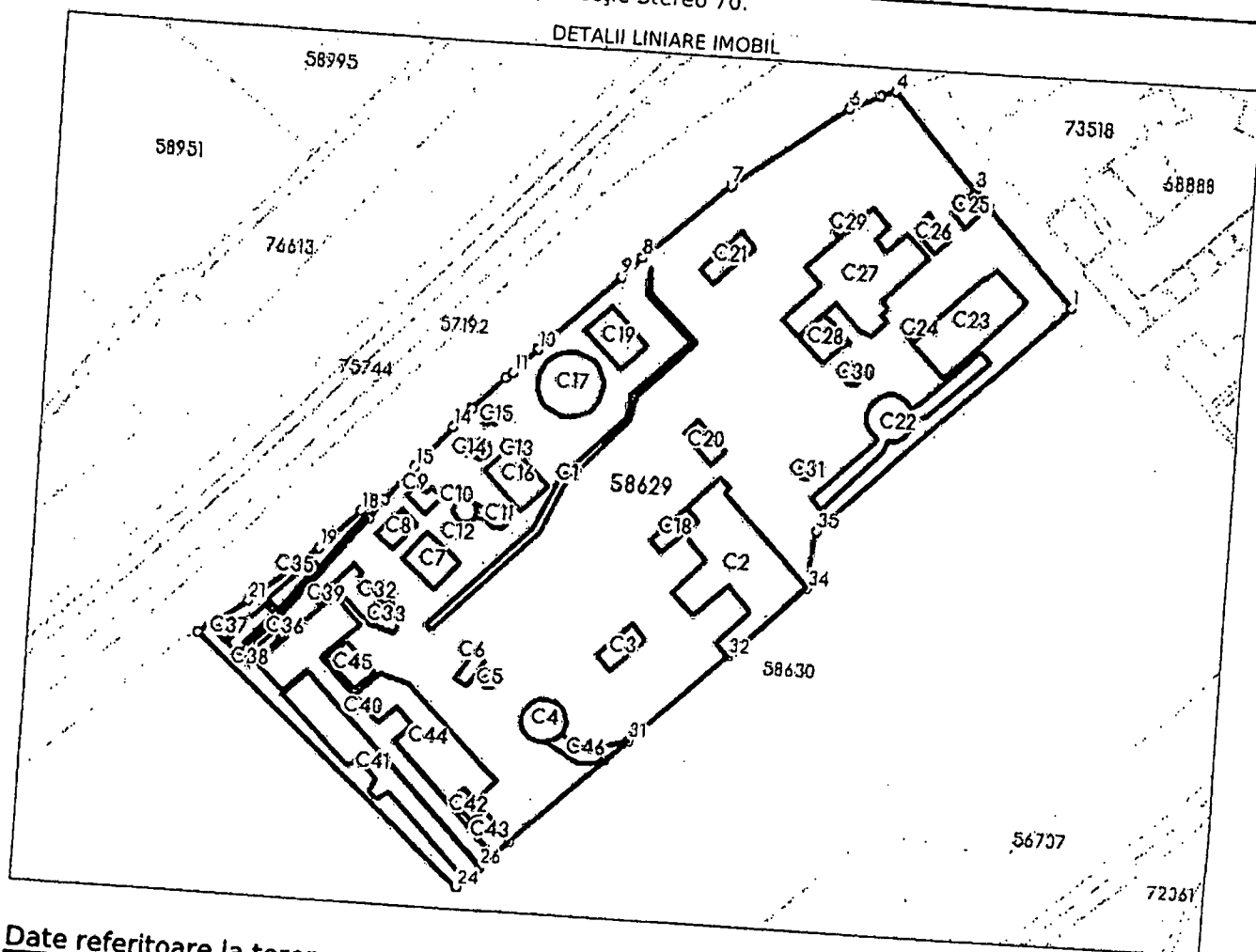
C. Partea III. SARCINI.

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58629	35.036	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	35.036	-	-	-	TEREN IMPREJMUIT INTRAVILAN PARTIAL LOT 1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	58629-C1	construcții industriale și edilitare	294	Cu acte	S. construita la sol:294 mp; MAGISTRALA TERMIFICARE
A1.2	58629-C2	construcții industriale și edilitare	1.245	Cu acte	S. construita la sol:1245 mp; CORP BUNCARE CAF 100
A1.3	58629-C3	construcții industriale și edilitare	123	Cu acte	S. construita la sol:123 mp; CLADIRE STATII ELECTROFILTRE CAF 100
A1.4	58629-C4	construcții industriale și edilitare	190	Cu acte	S. construita la sol:190 mp; COS FUM CAF
A1.5	58629-C5	construcții industriale și edilitare	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; BAZIN NEUTRALIZARE

Carte Funciară Nr. 58629 Comuna/Oraș/Municipiu: Zalau

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	58629-C6	construcții industriale și edilitare	53	Cu acte	S. construita la sol:53 mp; FUNDATIE
A1.7	58629-C7	construcții industriale și edilitare	195	Cu acte	S. construita la sol:195 mp; CLADIRE REMIZA PSI
A1.8	58629-C8	construcții industriale și edilitare	99	Cu acte	S. construita la sol:99 mp; CLADIRE STATIE POMPE INCENDIU
A1.9	58629-C9	construcții industriale și edilitare	62	Cu acte	S. construita la sol:62 mp; CLADIRE ARHIVA
A1.10	58629-C10	construcții industriale și edilitare	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; REZERVOR INCENDIU
A1.11	58629-C11	construcții industriale și edilitare	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; REZERVOR INCENDIU
A1.12	58629-C12	construcții industriale și edilitare	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; CLADIRE REZERVOARE INCENDIU
A1.13	58629-C13	construcții industriale și edilitare	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; REZERVOR APA POTABILA
A1.14	58629-C14	construcții industriale și edilitare	7	Cu acte	S. construita la sol:7 mp; CLADIRE REZERVOR APA POTABILA
A1.15	58629-C15	construcții industriale și edilitare	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; CLADIRE POARTA 1
A1.16	58629-C16	construcții industriale și edilitare	243	Cu acte	S. construita la sol:243 mp; CLADIRE CORP ADMINISTRATIV
A1.17	58629-C17	construcții industriale și edilitare	409	Cu acte	S. construita la sol:409 mp; REZERVOR APA 5000 MC
A1.18	58629-C18	construcții industriale și edilitare	100	Cu acte	S. construita la sol:100 mp; MAGAZIE RECHIZITE
A1.19	58629-C19	construcții industriale și edilitare	234	Cu acte	S. construita la sol:234 mp; ATELIER EDILE
A1.20	58629-C20	construcții industriale și edilitare	98	Cu acte	S. construita la sol:98 mp; CLADIRE INSTALATII BOILER
A1.21	58629-C21	construcții industriale și edilitare	129	Cu acte	S. construita la sol:129 mp; ATELIER AUTO
A1.22	58629-C22	construcții industriale și edilitare	538	Cu acte	S. construita la sol:538 mp; COS FUM CAZAN 120
A1.23	58629-C23	construcții industriale și edilitare	620	Cu acte	S. construita la sol:620 mp; STATIE CAZANE BAGGER
A1.24	58629-C24	construcții industriale și edilitare	25	Cu acte	S. construita la sol:25 mp; TRANSFORMATORE ELECTRICE (2 BUC)
A1.25	58629-C25	construcții industriale și edilitare	78	Cu acte	S. construita la sol:78 mp; GARAJ ATELIER AUTO
A1.26	58629-C26	construcții industriale și edilitare	85	Cu acte	S. construita la sol:85 mp; SALA CAZAN ABA
A1.27	58629-C27	construcții industriale și edilitare	1.032	Cu acte	S. construita la sol:1032 mp; CLADIRE CAZAN 105
A1.28	58629-C28	construcții industriale și edilitare	149	Cu acte	S. construita la sol:149 mp; CAF 100 PACURA

Carte Funciară Nr. 58629 Comuna/Oraș/Municipiu: Zalau

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.29	58629-C29	construcții industriale si edilitare	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; TRANSFORMATORE ELECTRICE (2 BUC)
A1.30	58629-C30	construcții industriale si edilitare	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; COS FUM CAZAN 105
A1.31	58629-C31	construcții industriale si edilitare	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; STATIE APA POMPA RECUPERATA
A1.32	58629-C32	construcții industriale si edilitare	147	Cu acte	S. construita la sol:147 mp; CLADIRE INSTALATII PREPARARE CHIMICA
A1.33	58629-C33	construcții industriale si edilitare	76	Cu acte	S. construita la sol:76 mp; GOSPODARIRE AUXILIARA
A1.34	58629-C34	construcții industriale si edilitare	99	Cu acte	S. construita la sol:99 mp; CALE FERATA
A1.35	58629-C35	construcții industriale si edilitare	83	Cu acte	S. construita la sol:83 mp; DEPOZIT CURAT
A1.36	58629-C36	construcții industriale si edilitare	87	Cu acte	S. construita la sol:87 mp; BAZINE SARE 3-4
A1.37	58629-C37	construcții industriale si edilitare	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; CLADIRE RECEPTIE CARBUNE
A1.38	58629-C38	construcții industriale si edilitare	50	Cu acte	S. construita la sol:50 mp; BAZINE SARE 1-2
A1.39	58629-C39	construcții industriale si edilitare	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; TRANSFORMATORE ELECTRICE (2 BUC)
A1.40	58629-C40	construcții industriale si edilitare	1.175	Cu acte	S. construita la sol:1175 mp; CLADIRE STATIE TRATARE APE - TREAPTA 1
A1.41	58629-C41	construcții industriale si edilitare	840	Cu acte	S. construita la sol:840 mp; PLATFORMA FILTRE VASE CONSUM + REZERVOARE STOC
A1.42	58629-C42	construcții industriale si edilitare	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp; PLATFORMA DE GAZARI CO2 (2 BUC)
A1.43	58629-C43	construcții industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; PLATFORMA FILTRE BARIERA - ETAPA 1
A1.44	58629-C44	construcții industriale si edilitare	836	Cu acte	S. construita la sol:836 mp; PLATFORMA REZERVOARE (8 BUC)
A1.45	58629-C45	construcții industriale si edilitare	137	Cu acte	S. construita la sol:137 mp; PLATFORMA FILTRE MECANICE (4 BUC)
A1.46	58629-C46	construcții industriale si edilitare	129	Cu acte	S. construita la sol:129 mp; COLECTOR GAZE CAF I

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.889
3	4	43.639
5	6	11.813
7	8	39.152
9	10	37.808

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	7.105
4	5	5.482
6	7	48.264
8	9	9.793
10	11	12.167

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
11	12	2.942
13	14	9.336
15	16	15.274
17	18	3.57
19	20	25.843
21	22	16.021
23	24	128.882
25	26	6.638
27	28	6.415
29	30	43.179
31	32	46.115
33	34	33.53
35	1	117.5

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
12	13	15.865
14	15	19.318
16	17	8.876
18	19	19.697
20	21	5.022
22	23	4.843
24	25	4.306
26	27	0.12
28	29	7.404
30	31	10.919
32	33	2.835
34	35	19.949

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

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

Data și ora generării,
 16/10/2023, 12:29

Anexa nr. 1 la Hotărârea
 Consiliului Local al Municipiului
 Zalău nr. 328 din 26.10.2023

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN CU CONSTRUCTII

Municipiul Zalău , str. Fabricii , nr. 28 , județul Salaj

Anexa nr 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 328 din 26.10.2023

Destinatarul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU - PRIMAR

Solicitantul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU - PRIMAR

**Executantul lucrării: Ing. DEHELEAN GHEORGHE – expert tehnic judiciar si
evaluator ANEVAR , cu legitimatia 12039**

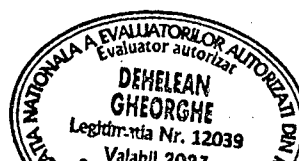
NOIEMBRIE 2023



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by some less distinct characters.

Cuprins

Partea I - INTRODUCERE	4
1.1. Sinteza Raportului	4
1.2. Certificarea	5
Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1. Identificarea si Competența Evaluatorului	6
2.2. Identificarea Clientului și a Utilizatorului desemnat	6
2.3. Scopul Evaluării	6
2.4. Identificarea Proprietății Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate	7
2.5. Tipul Valorii	7
2.6. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului	8
2.7. Documentare necesară pentru efectuarea evaluării	8
2.8. Natura și Sursa Informațiilor pe care se bazează Evaluarea	9
2.9. Ipoteze și Ipoteze Speciale	10
2.10. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare	12
2.11. Declarația Conformității cu SEV	13
2.12. Descrierea Raportului	14
2.13. Moneda valorii definite. Modalități de plată	14
2.14. Verificarea Raportului de Evaluare	15
Partea a III - a - PREZENTAREA DATELOR	15
3.1. Descrierea Situației Juridice	15
3.2. Date despre Aria de Piață, Oraș, Vecinătăți, Zona si Localizare	16
3.3. Descrierea Terenului	18
3.4. Descrierea Construcțiilor si Amenajărilor	19
Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	21
4.1. Analiza Productivității Proprietății	22
4.2. Delimitarea Pieței Specifice (aria pieței si aria competitivă)	22
4.3. Analiza Cererii	23
4.4. Analiza Ofertei Competitive	24
4.5. Analiza Interacțiunii dintre Cerere si Oferta	25
4.6. Previziunea Absorbției Proprietății Subiect în Piață	26



[Handwritten signature]

<u>Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARE</u>	26
5.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber.....	27
5.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii construite	29
<u>Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE</u>	30
6.1. Estimarea Valorii Terenului – <i>Metoda Comparatiei Directe</i>	31
6.2. Abordarea prin Venit	47
6.3. Abordarea prin Cost.....	51
<u>Partea a VII-a -ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</u>	63
7.1. Analiza Rezultatelor.....	63
7.2. Concluzia asupra Valorii.....	64
<u>ANEXE</u>	65



Partea I – INTRODUCERE

1.1. Sinteza Raportului (Rezumatul Faptelor Principale si al Concluziilor Importante)

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Teren intravilan cu constructii , inscris in C.F. nr. 76877 Zalau , nr. cadastral 76877.
---	--

Suprafete constructii: Suprafata desfasurata constructii: Sd = 4.007 mp.

Anul Construirii (PIF): 1972-2005
Suprafata Teren: Teren aferent: S = 24.200 mp

Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate: Municipiul Zalau , str. Fabricii , nr. 28 , judetul Salaj

Clientul: Municipiul Zalau – prin primar

Utilizator Desemnat: Municipiul Zalau
Titularul Dreptului de Proprietate: Intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 , emis de notar public Buran Ioan Dumitru.

Evaluator: DEHELEAN GHEORGHE , Membru ANEVAR,
Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI.

Data Evaluarii: ▪ 02 Octombrie 2023
Data Inspectie: ▪ 29 Septembrie 2023
Data Raportului: ▪ 09 Octombrie 2023

Scopul Evaluarii: In vederea raportarii financiare a proprietatii imobiliare.

- **Valoarea de Piata.**

Dreptul de Proprietate Evaluat: • A fost supus evaluarii *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare.

Sarcini Inregistrate: • Nu sunt inregistrate sarcini.

Ipooteze Speciale: • *Proprietatea subiect se evalueaza in ipoteza ca accesul se face nerestricționat pe drumurile de acces de incinta.*
• *Se presupune ca nu exista astfel de restrictii ale accesului care sa influenteze valoarea proprietatii subiect.*

Abordarile Utilizate: • Abordarea prin Venit
• Abordarea prin Cost.

Cea mai buna utilizare: • Baza de productie

Valoarea de Piata estimata prin Abordarea prin Venit: • **$V_{\text{venit}} = 4.129.000$ lei, echivalent 830.000 EURO**

Zalau,
02.10.2023

DEHELEAN GHEORGHE
Membru EPI - ANEVAR
Autorizatie nr. 12039



1.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara: Teren intravilan , in suprafata de 24.200 mp. , cu constructii , situat în municipiul Zalau , b-dul Fabricii , nr. 28 , judetul Salaj , identificata in Extrasul de Carte Funciara nr. 76887 Zalau , nr. cadastral 76887.

Subsemnatul Dehelean Gheorghe , în calitate de Membru ANEVAR , certific dupa cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Afirmatiile sustinute de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezinta opinia mea impartiala, opinie care nu a fost infuentata de tertе parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese prezente sau de perspectiva, referitoare la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Nu sunt influentat de nicio constrangere legata de proprietatea imobiliara evaluata in prezentul raport de evaluare sau de partile implicate in aceasta activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul platit de catre client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legatura cu obtinerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimata, nu este conditionat de marimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusa, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 și cu respectarea prevederilor legale in materie, a principiilor si reglementarilor "Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat ANEVAR";
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE") dovedita cu parafa de verificador cu specializarea EPI;
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date, considerate ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietatii imobiliare, pe care am efectuat-o personal.
- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului si utilizatorului desemnat și în scopul precizat. Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabilă.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege.
- La data intocmirii prezentului raport de evaluare , subsemnatul Dehelean Gheorghe , este Membru ANEVAR , cu legitimatia nr. 12039.

Intocmit,

Zalau,
02 Octombrie 2023

Ing. DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR

Legitimatie nr. 12039



Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta lucrare de evaluare a fost întocmită de catre **P.F.A. DEHELEAN GHEORGHE** , prin **ing. DEHELEAN GHEORGHE** , in calitate de membru ANEVAR - Specializarea *Evaluarea Proprietăților Imobiliare* (EPI) , legitimație nr. 12039 , valabilă 2023 , domiciliat in municipiul Zalau , str. Paraului , nr. 21/A , judetul Salaj , telefon 075999318 , e-mail: ghita.dehelean@yahoo.com.

In calitate de membru ANEVAR , declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc , a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR-editia 2022.

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

Subsemnatul **DEHELEAN GHEORGHE** , in calitate de membru ANEVAR , prin prezenta declar ca posed cunoștințele si abilitatile necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent, îmi asum responsabilitatea pentru datele, informatiile și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.2. Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat

Clientul este **MUNICIPIUL ZALAU-PRIN PRIMAR** , cu sediul in municipiul Zalau , p-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin **Ionel Ciunt** , in calitate de **primar** si prin economista **Mariana Cuiubus** , in calitate de **director economic**.

Utilizatorul Desemnat al raportului de evaluare este: **Municipiul Zalau , prin primar**.

Declar că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesităților persoanelor care vor utiliza prezentul raport, conform contractului de prestari servicii încheiat între evaluator, client si utilizatorul desemnat.

“Îmi asum răspunderea numai pentru scopul prezentat în raport , iar raportul este destinat doar clientului **Municipiul Zalau** și utilizatorului desemnat.”

2.3. Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului si utilizatorului desemnat, in scopul estimarii valorii de piata si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop.



Scopul prezentei evaluari este stabilirea valorii de piata in vederea raportarii financiare necesar in contabilitatea societatii.

In acest scop se va estima *Valoarea de Piata* pentru proprietatea imobiliara constand din: Teren intravilan , in suprafata de 24.200 mp. , cu constructii , situat in municipiul Zalau , str. Fabricii , nr. 28 , judetul Salaj.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate.

In prezentul raport a fost supus evaluarii *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare: Teren intravilan in suprafata de 24.200 mp , cu constructii , proprietatea privata a MUNICIPIULUI ZALAU , intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Lege nr. M.O. nr. 681 din 16.09.2002; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 , emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Se infiinteaza cartea funciara 76887 a imobilului cu nr. cadastral 76887/UAT Zalau rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 61157 , inscris in cartea funciara 61157 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887.

Terenul intravilan in suprafata de 24.200 mp cu 12 constructii cu destinatie industriala si edilitara de tip parter si una parter si etaj partial, cu suprafata utila de inchiriat de 2.650 mp si o suprafata desfasurata totala de 4.007 mp, inclusiv amenajarile de sistematizare si amenajare a terenului (zid de sprijin) si retelele de utilitati aferente, imprejmuit cu gard din beton si plasa de sarma, imobil situat in zona mediana a municipiului Zalau, este situat in municipiul Zalau , str. Fabricii , nr. 28 , judetul Salaj , identificate in Cartea Funciara nr. 76887 Zalau nr. cadastral 76887.

Nu exista diferente constatate intre situatia scriptica si cea factica.

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 76887 Zalau , proprietatea subiect este libera de sarcini.

Se evalueaza proprietatea subiect in ipoteza proprietatii libere de sarcini.

La data inspectiei si la data evaluarii terenul are categoria de folosinta „curti constructii”.

Evaluatorul a inspectat, consemnat si evaluat proprietatea imobiliara sus mentionata si situatia reala din teren corespunde cu cea din documentele de proprietate, si cu cea prezentata in raportul de evaluare.

2.5. Tipul valorii.

Metodologia aplicata a avut in vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situatia si starea actuala a proprietatii imobiliare, precum si factorii de prudenta necesari scopului exprimat, procedandu-se la estimarea „*Valorii de Piaza*” definita in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 „SEV 104 – Tipuri ale Valorii”, astfel:



*„**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”.*

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.

Valoarea este exprimata in moneda EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre clientul si utilizatorul desemnat.

2.6. Data evaluarii , data inspectiei , data raportului.

Estimarea valorii de piata s-a facut pentru data de **02.10.2023** , dată la care este valabilă și concluzia privind valoarea estimata.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Dehelean Gheorghe , membru ANEVAR. Insectia s-a realizat la data de 29.09.2023 , prin fotografierea terenului cu constructii si a vecinatatilor in prezenta reprezentantului proprietarului.

Pentru confirmarea constatarilor am anexat la prezentul raport de evaluare fotografii ale inspectiei imobilului si fotografii ale vecinatatilor.

Data raportului de evaluare (respectiv data emiterii raportului de evaluare) este data de 09.10.2023.

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

In vederea efectuării raportului de evaluare , m-am deplasat la fata locului unde am facut personal constatarile cu privire la starea actuala a terenului , la zona de amplasare , la caracterul edilitar al zonei de amplasare si utilitatile edilitare. Am avut asigurat accesul fără restricții, pentru a putea inspecta imobilul integral. De asemenea, colectarea și documentarea datelor necesare efectuării prezentului raport de evaluare nu au fost restricționate. Insectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Dehelean Gheorghe , membru ANEVAR , prin fotografierea imobilului , a vecinatatilor si a zonei de amplasare la data de 29.09.2023.

Intocmirea raportului de evaluare s-a efectuat după studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către proprietar și a constatarilor cu ocazia inspectiei în teren, in cazul prezent s-a efectuat inspectia integrală a proprietății imobiliare.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele de proprietate prezentate de catre proprietar (Extras de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , plan de amplasament si delimitare a imobilului). Informatiile furnizate sunt considerate a fi adevarate si corecte. 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.

Nu se cunosc restricții legale privind utilizarea proprietății.

Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare libere de sarcini și fără restricții.

Documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului sunt următoarele, anexate în copie la prezentul raport de evaluare:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 76887 Zalau , nr. cadastral 76887 , eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Salaj – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Zalau cu nr. 45932/15.09.2023.
- Plan de proiectie Stereo 70.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Suprafata pentru terenul intravilan aferent este de 24.200 mp. , suprafata identificata în toate documentele de proprietate anterior mentionate.

Dupa efectuarea inspectiei proprietatii imobiliare subiect și studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către proprietar, nu au fost constatate neconformități între situația reală din teren și cea rezultată din documentele de proprietate ale proprietatii imobiliare subiect al evaluării.

S-au depus toate diligențele pentru a mă documenta, am solicitat proprietarului informații legate de proprietatea imobiliară, am verificat și sintetizat informațiile primite de la proprietar și cele colectate de pe piață, am aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate evaluat. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare a acestora, s-au făcut având în vedere stadiul actual al proprietatii imobiliare supuse evaluării.

Consider că informațiile avute la dispoziție sunt suficiente pentru realizarea în conformitate a prezentului raport de evaluare.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate care stau la baza elaborării raportului de evaluare sunt:

- Documentele de proprietate (Extras de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , Plan de amplasament și delimitare a imobilului) , puse la dispoziție de către proprietar, care au fost verificate pentru conformitate în momentul inspecției (scriptic și faptic), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Informații dobândite la inspecția proprietatii imobiliare evaluate, a vecinătăților și a zonei de amplasare.



- Informatii privind piata imobiliara specifica.
- Informatii din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - Editia 2022.

Sursele de informatii utilizate:

- Informațiile furnizate de către proprietar care este responsabil pentru veridicitatea și acuratețea informațiilor;
- Informații referitoare la Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalău preluate de pe site-ul Primăriei municipiului Zalău <https://www.primariazalau.ro/portal>;
- Informatii colectate din surse publice considerate credibile - site-uri de specialitate: www.googlemaps.ro, www.ancpi.ro, <http://www.asecib.ase.ro/goocad.html>.
- Informații colectate de pe piață, publicații online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agențiilor imobiliare locale: www.olx.ro, www.homezz.ro.
- Informatii privind impozitul pe proprietate de la Serviciul de Impozite si Taxe Locale al municipiului Zalău;
- Informatii furnizate de catre investitori, proiectanti, topografi, evaluatori, agenti imobiliari, care isi desfasoara activitatea pe piata locala, proprietari – vanzatori de proprietati similare.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.9.1. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar (Extras de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , Plan de amplasament și delimitare a imobilului) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor preluate din surse publice considerate credibile.
- Evaluatorul a presupus că proprietatea imobiliară de evaluat se conformează tuturor reglementărilor privind documentațiile de urbanism și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificată o non - conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Am preluat suprafața terenului și a construcțiilor din planul topografic , planul de încadrare în zonă și actele de proprietate puse la dispoziție de proprietar.
- Aspectele de identificare cadastrală se bazează pe documentele puse la dispoziție și pe datele existente în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalău;
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului și a construcțiilor în momentul inspecției dar, se consideră că corespunde cu faptul, cu planurile și documentele de proprietate puse la dispoziție de către proprietar;
- Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a terenului (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, stabilitatea terenului și condițiile de fundare, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea imobilului.
- Nu am avut la dispoziție Studiu Geotehnic sau alte documente care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase în zonă, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea de piață a proprietății subiect. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării terenului, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea imobiliară și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Nu am fost informat si nu s-au observat cu ocazia inspectiei in teren a existentei de subtraversari (magistrale de apa, canalizare, gaze) ci numai supratraversari de magistrale (energie electrica de inalta sau medie tensiune).
- Proprietatea subiect are utilitățile principale: energie electrica , apa-canalizare.; Nu am facut investigatii privind volumul si calitatea utilitatilor, dar am primit informatii privind capacitatea suficienta a acestora.
- Nu am avut la dispozitie contractul de vanzare cumparare al terenului, dar se presupune ca informatiile furnizate de catre proprietar sunt adevarate si corecte.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcule eventualele modificari care pot să apara in perioada urmatoare.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare, titlu de proprietate poate fi transferat, finantare normala, proprietatea imobiliara este libera de sarcini.

2.9.2. Ipoteze speciale

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022 (SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării, punctul (i) *Ipoteze si Ipoteze Speciale*, pagina 24) “o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării”.

In realizarea prezentului raport de evaluare nu s-au evidentiat ipoteze speciale.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential pentru clientul și utilizatorul desemnat și nu se va dezvălui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 și/sau atunci când proprietatea imobiliara a intrat în atentia unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile de etica si de conduita ale profesiei de evaluator autorizat si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, a proprietarilor si



utilizatorul desemnat, sau a altor destinatari ai evaluării, dacă au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea evaluatorului trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (în totalitate sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Posesia raportului de evaluare, în original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.

Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului, față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere - ofertă, inflație, cursuri valutare). Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Dacă de la data evaluării până la data utilizării raportului de evaluare au avut loc modificări substanțiale pe piața imobiliară, financiară sau economică, se impune o nouă evaluare.

Valoarea de piață estimată în prezentul raport se aplică întregii proprietăți imobiliare și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru clientul și utilizatorul desemnat și numai în formă originală, pentru validitate este necesară semnătura originală.

2.11. Declarația conformității cu SEV:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022, cu normele și metodologia recomandată de ANEVAR, proprietatea imobiliară evaluată este un teren cu clădire atelier și două soproane, scopul evaluării fiind informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect în înregistrării în contabilitatea societății detinătoare.

La elaborarea raportului de evaluare s-au respectat: Reglementările și Cadru Legal, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2022:

- 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 230 – Drepturi asupra Proprietatii Imobiliare (IVS 230).
- GEV 630 – Evaluarea Bunurilor Imobile.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat cu scopul informarii clientului si utilizatorului desemnat pentru a exprima opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata in vederea concesiunii proprietatii imobiliare subiect.

Raportul de evaluare este structurat pe sapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole si anexe (conform Cuprins). In cadrul Capitolului Anexe, se regasesc in copie documentele de proprietate si planurile terenului, puse la dispozitie de proprietar, fotografii ale proprietatii imobiliare si ale vecinatatilor, informatii din piata utilizate (oferte de vanzare ale proprietatilor comparabile utilizate in cadrul abordarilor de evaluare).

In vederea efectuării raportului de evaluare s-a realizat inspectia integrala a proprietatii imobiliare, ocazie cu care nu au fost constatate neconformitati intre situatia reala din teren si cea rezultata din documentele de proprietate si planurile cadastrale ale proprietatii imobiliare, puse la dispozitie de proprietar.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect s-a aplicat abordarea prin piață, utilizand metoda comparatiei directe.

Conform Ghid de Evaluare GEV 630 – Raportare, paragraful 43, pagina 122 din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022: *“atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și mai adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață”*.

In cazul prezent cea mai adecvată abordare este *abordarea prin piata*, tinand cont de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare, de tipul valorii determinat de scopul evaluarii, în urma aplicării căreia **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare subiect a fost estimată la: **830.000 EURO**.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu SEV 300 “Raportare” si cuprinde descrierea datelor, analizelor si informatiilor relevante, a ipotezelor si concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piata.

Fișa de calcul este prezentata în cadrul raportului de evaluare în capitolul sau subcapitolul destinat.

Raportul de evaluare a fost realizat ținând cont de opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare.

2.13. Moneda valorii definite. Modalitati de plata.

Valoarea este exprimata in moneda LEI si EURO, în România, majoritatea tranzacțiilor sau ofertelor sunt în aceste monede.

Cursul valutar utilizat este de 4,9746 lei/euro, valabil la data evaluarii de 02.10.2023.

2.14. Verificarea raportului de evaluare

Verificarea prezentului raport de evaluare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE") dovedita cu parafa de verificador cu specializarea EPI.

Partea a III - a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice:

Evaluatorul a analizat informatiile legate de dreptul de proprietate, a detaliat acest fapt pe baza Extrasului de Carte Funciara in cele ce urmeaza:

Descrierea Imobilului din Partea I - a Extrasului de Carte Funciara nr. 76887 Zalau , nr. cadastral 76887 - Teren intravilan partial imprejmuit: cu gard metalic pe latura de nord si vest; limita conventionala pe latura de nord si est; gard din beton pe latura de sud si vest , in suprafata de 24.200 mp.; nr. cadastral 76887-C1 – birouri si atelier mecanic in suprafata desfasurata de 700 mp.; nr. cadastral 76887-C2 – magazie materiale , corp 1 , in suprafata desfasurata de 724 mp. ; nr. cadastral 76887-C3 – magazie de materiale , corp 2 , in suprafata de 496 mp.; nr. cadastral 76887-C4 – ghereta porta in suprafata desfasurata de 22 mp.; nr. cadastral 76887-C5 – sera si anexa in suprafata desfasurata de 766 mp.; nr. cadastral 76887-C6 – depozit combustibil in suprafata desfasurata de 19 mp.; nr. cadastral 76887-C7 – cotete in suprafata de 54 mp.; nr. cadastral 76887-C8 – ateler prefabricate in suprafata desfasurata de 819 mp.; nr. cadastral 76887-C9 – sopron metalic in suprafata desfasurata de 65 mp.; nr. cadastral 76887-C10 – sopron in suprafata desfasurata de 100 mp.; nr. cadastral 76887-C11 – rampa in suprafata de 60 mp. si nr. cadastral 76887-C12 – garaje in suprafata desfasurata de 182 mp. , corespunde cu situatia reala constatata cu ocazia inspectiei in teren, precum si cu celelalte documente de proprietate anexate.

Mentionez ca in stabilirea valorii de piata au fost cuprinse toate utilitatile aferente si toate amenajarile de teren (platforme de beton , zid de sprijin , imprejmuire , etc.)



Proprietar tabular este MUNICIPIUL ZALAU , intabulare , drept de PROPRIETATE privată dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Lege nr. M.O. nr. 681 din 16.09.2002; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 , imis de notar public Buran Ioan Dumitru; Se infiinteaza cartea funciara 76887 a imobilului cu nr. cadastral 76887/UAT Zalau rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 61157 , inscris in cartea funciara 61157 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 , conform Partea I - a Extrasului de Carte Funciara nr. 76887 Zalau.

Proprietatea imobiliara analizata **nu are** înscrieri privitoare la sarcini, conform Partea a III – la Sarcini – a Extrasului de Carte Funciara nr. 76887 Zalau , nr. cadastral 76887 , eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Zalau.

La data inspectiei și la data evaluării proprietatea imobiliara subiect este compusa din: 12 constructii in suprafata desfasurata de 4.439 mp. , utilitatile aferente si amenajarile de teren – (vezi pozele atasate).

La data evaluarii constructiile analizate nu sunt inchiriate.

Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare cu o situatie juridica clara, libera de sarcini, fara restrictii si neinchiriată.

Proprietatea imobiliara subiect se evaluează în ipoteza speciala ca accesul auto si pietonal se face nerestricționat pe drumurile de acces de incinta. Se presupune ca nu exista astfel de restrictii ale accesului pe drumurile de incinta care sa influenteze valoarea proprietatii subiect.

In consecinta, situatia reala din teren corespunde cu cea prezentata in raportul de evaluare, in conformitate cu Extrasul CF si celelalte acte de proprietate prezentate de administratorul societatii. .

3.2. Date despre aria de piata , oras , vecinatati , zona si localizare

Date despre aria de piata

Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea subiect, în gândirea utilizatorilor sau a potențialilor cumpărători.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile este municipiul Zalau , zonele mediane a orașului , zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare.



Date despre oras

Zalau este municipiul de reședință al județului Salaj , cu o populație de aproximativ 62.000 locuitori, cu o densitate de 706,43 loc./mp. , ocupă o suprafață de 90.090 ha, format din orasul Zalau (resedinta) si localitatea Stana.

Municipiul Zalau este situat în centrul județului Salaj , este asezat la poalele muntilor Meses , într-o depresiune inconjurata de dealuri , în bazinul hidrografic al raului Zalau , la zone de contact dintre depresiunea cu acelasi nume si Culmea Mesesului.

Accesul spre municipiul Zalau se poate face pe cale ferata sau pe sosea. Pe calea ferata Zalaul se afla la 159 km. de Cluj-Napoca , la 81 km. de Baia-Mare si la 124 km. de Satu-Mare. Pe sosea este situat la 86 km. de Cluj-Napoca (E81) , la 108 km. de Baia-Mare , la 119 km. de Satu-Mare si la 120 km de Oradea.

Economia municipiului Zalau este una complexă , fiind dominată de sectorul serviciilor , aflat în plină ascensiune , la care se adaugă un sector industrial bine dezvoltat , orientat către export , care s-a dezvoltat în ultimii 50 de ani. Deși beneficiază de un potențial deosebit și de condiții naturale favorabile, activitățile agricole au o pondere nesemnificativă în economia orașului, rezumându-se la practicarea unei agriculturi de subzistență.

Cele mai importante ramuri ale industriei locale , din perspectiva cifrei de afaceri sunt : industria metalurgica si constructii de masini – Silcotub Tenaris , industria de prelucrare a lemnului –Belineea , industrial de prelucrare a cauciucului – Michelin , industria alimentara – Universal , industria textila – Universal CO , industria materialelor de constructii – Cemacon , etc.

Industria municipiului a înregistrat schimbări structurale majore , rezultate în urma atragerii unor importanți investitori străini, dar și a investițiilor realizate de oamenii de afaceri locali.

Municipiul Zalau a fost un oras destul de dezvoltat din punct de vedere economic , înainte de anii 1990 era un oras cu o zona industrială foarte puternică.

Sectorul turistic este unul încă slab dezvoltat în raport cu potențialul ridicat al orașului și al zonei. În ceea ce privește infrastructura de cazare, există circa 10 de unități de cazare , ce oferă în total puțin peste 300 de locuri de cazare și care sunt administrate de diferite companii private.

Domeniul imobiliar este unul bine dezvoltat la nivelul municipiului Zalau , cunoscând o dezvoltare impresionantă după anul 2015.

În municipiul Zalau există sucursale ale celor mai importante bănci comerciale din România care dispun și de bancomate amplasate în diverse puncte din oraș. La acestea se adăugă agențiile companiilor de asigurări.

În plus, există diverse societăți financiare nebancare, case de schimb valutar, brokeri de credite și de asigurări, cooperative de credit, etc., care oferă servicii financiare populației.



Date despre vecinatati

Proprietatea imobiliara analizata beneficiaza de urmatoarele vecinatati:

- Pe o raza de cca. 0,50 km , in zona proprietatii subiect exista constructii industriale , in regim de pana la P+3E si
- Terenuri libere sau amplasamente in curs de dezvoltare , pe care urmeaza a fi edificate cladiri industriale cu regim P si P+E ; cele mai multe dintre aceste constructii sunt realizate direct de catre proprietarii terenului.

Date despre zona de amplasare

Zona de amplasare a proprietății imobiliare supuse evaluării este considerată ca fiind o zonă urban - mediana a municipiului Zalau , traficul auto este intens , poluarea fonică si gazoasa este destul de redusa.

Zonă de amplasare fiind una mediana a municipiului Zalau , în zonă există activități noi de construcție , zona este într-o continuă activitate de construcție , dupa extinderea zonei de intravilan in anul 2010.

Zona in cauza este predominant formata din constructii industriale în regim de inaltime de pana la P+3E , precum si din spatii comerciale si spatii prestari servicii.

Amplasamentul proprietatii este favorabil activitatii industriale.

In zona exista linie de transport in comun , statie locala in imediata apropiere.

Date despre localizare

Proprietatea imobiliară in cauza se află în intravilanul municipiului Zalau , str. Fabricii , nr. 28 , judetul Salaj.

Accesul la proprietatea subiect se realizeaza direct din str. Fabricii si indirect din b-dul M. Viteazul; proprietatea subiect dispune de utilități din rețelele stradale astfel: energie electrica , apa canal si gaz metan.

3.3. Descrierea terenului:

Proprietatea imobiliară subiect , respectiv teren in suprafata de 24.200 mp. , identificata in Cartea Funciară nr. 76887 Zalau, nr. cadastral 76887, se află în intravilanul municipiului Zalau, str. Fabricii, teren aferent constructiilor cu destinație industrială si edilitară.



Accesul la terenul proprietatea subiect în suprafața totală de 24.200 mp se realizează dintr-un drum asfaltat , strada publică asfaltată și cu iluminat public.

Str. Fabricii este o stradă amenajată (asfaltat) , are asigurat iluminatul public stradal și are trotuare de acces pietonal realizate din asfalt.

Forma terenului este neregulată , având următoarele vecinătăți:

- Nord: proprietatea municipiului Zalău;
- Est: proprietatea municipiului Zalău;
- Vest: proprietate particulară;
- Sud: str. Fabricii.

Proprietatea subiect are utilități: energie electrică , apă-canal și gaz metan , pe amplasament , din rețeaua stradală.

Proprietatea subiect, teren în suprafața de 24.200 mp., este parțial împrejmuită cu gard din beton și plasă de sarmă.

3.4. Descrierea construcțiilor:

3.4.1. CONSTRUCTIE BIROURI SI ATELIER MECANIC

Construcția în cauză , identificată cu nr. cadastral 76887-C1 , a fost dobândită de către actualul proprietar MUNICIPIUL ZĂLAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu încheierea nr. 45932/15.09.2023 , având C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 și are o suprafață construită-desfășurată de 566 mp./700 mp. , conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale construcției

Structura de Rezistență este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* pereții exteriori din zidărie portantă din cărămidă și pereții de compartimentare din zidărie de cărămidă , planșeu din beton armat și chesoane prefabricate , acoperișul este de tip terasă.
- *Finisaje:*
 - Tamplăria exterioară este realizată cu ferestre din profile PVC cu geam termopan , tamplărie de lemn cu geam mat iar ușile de acces sunt metalice. Tencuielile interioare sunt sclivisite și zugrăvelile sunt obișnuite.
 - Încalzirea este realizată din carton bituminat.

- Pardoselile sunt din ciment in atelier si din linoleum si parchet in birouri.
- Peretii exteriori sunt cu zugraveli in vinarom.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalatiile electrice:* bransamentul se face din reseaua stradala , contorizare separata; instalatia electrica interioara este de tip ingropata (sub tencuiala) si aparenta si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate. De asemenea are instalatii de apa canal iar incalzirea este realizata cu centrala proprie pe gaz metan.
- Starea tehnica este buna.
- Anul PIF: 1972
- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 51 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.2. MAGAZIE MATERIALE , CORP 1

Construcție magazie materiale , corp 1 , identificata cu nr. cadastral 76887-C2 , a fost dobandita de catre actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 si are o suprafata construita-desfasurata de 724 MP. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt izolate sub stalpi si continue din beton armat turnat monolit sub ziduri.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie portanta din caramida si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip sarpanta , in doua ape , din lemn.
- *Finisaje:*

- Învelitoarea este placi ondulate de azbociment.
- Pardoselile sunt din gresie , parchet si beton iar peretii din grupurile sanitare sunt placati cu faianta.
- Tamplaria interioara si exterioara este din profile PVC cu geam termopan , lemn si metal.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalatiile electrice:* bransamentul se face din reseaua stradala , contorizare separata; instalatia electrica interioara de tip ingropata si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
 - *Instalatiile sanitare sunt racordate la retea municipala.*
 - *Are incalzire centrala.*
- Starea tehnica este buna.
- Anul PIF: 1973.
- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 50 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.3. MAGAZIE DE MATERIALE , CORP 2

Constructie magazie de materiale , corp 2 , identificata cu nr. cadastral 76887-C3 , a fost dobandita de catre actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 si are o suprafata construita-desfasurata de 496 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.



- *Suprastructura*: peretii exteriori din zidarie portanta din caramida si structura metalica iar peretii de compartimentare sunt din zidarie de caramida , acoperişul este de tip sarpanta , intr-o apa.
- *Finisaje*:
 - Înnelitoarea este din placi ondulate de azbociment.
 - Pardoselile sunt din beton , usi de acces metalice.
- Tamplaria interioara si exterioara este din lemn si metal cu geam mat.
- *Instalatiile* de care beneficiaza sunt:
 - *Instalația electrica*: bransamentul se face din rețeaua stradala , contorizare separata; instalatia electrica interioara de tip aparenta si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica este buna.
- Anul PIF: 1976
- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 47 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată in abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.4. GHERETA POARTA

Constructie ghereta poarta , identificata cu nr. cadastral 76887-C5 , a fost dobandita de catre actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 si are o suprafata construita-desfasurata de 22 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura*: fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura*: zidarie de caramida , planseu din beton armat turnat monolit , acoperişul este de tip terasa.

- *Finisaje:*
 - Îvelitoarea este bituminoasa.
 - Pardoselile sunt din ciment.
 - Tamplaria este din lemn.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*
 - *Instalația electrica:* bransamentul se face din rețeaua stradala , contorizare separata; instalatia electrica interioara de tip aparenta si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate iar incalzirea se realizeaza cu soba cu combustibil solid.
- Starea tehnica este buna.
- Anul PIF: 1976
- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 47 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.5. SERA SI ANEXA

Constructie sera si anexa , identificata cu nr. cadastral 76887-C5 , a fost dobandita de catre actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 si are o suprafata construita-desfasurata de 766 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* parapet din zidarie portanta din caramida la sera si peretii din zidarie de caramida si lemn la anexa , inchideri metalice cu sticla simpla sparta , la sere , acoperis tip sarpana , intr-o panta , la anexa.

- *Finisaje:*

- Înnelitoarea este din placi ondulate de azbociment , la anexa si din sticla simpla , la ser

- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*

- *Instalatiia electrica:* bransamentul se face din reseaua stradala , contorizare separata; instalatia electrica interioara de tip aparenta si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.

- Starea tehnica este satisfacatoare.

- Anul PIF: 1976

- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 47 ani

- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*

- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.6. DEPOZIT COMBUSTIBIL

Constructie depozit combustibil , identificata cu nr. cadastral 76887-C6 , a fost dobandita de catre actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 si are o suprafata construita-desfasurata de 19 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie portanta din caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip terasa.

- *Finisaje:*

- Înnelitoarea este bituminoasa.

- Pardoselile sunt din ciment , usa de acces metalica.

- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:*

- *Instalația electrică:* bransamentul se face din rețeaua stradală , contorizare separată; instalația electrică interioară de tip aparentă și asigură iluminatul și funcționarea prizelor monofazate.

- Starea tehnică este bună.
- Anul PIF: 1976
- Vechimea construcției = Vasta cronologică = 47 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea și valoarea construcției , astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.7. COTETE

Construcție cotete , identificată cu nr. cadastral 76887-C7 , a fost dobândită de către actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu încheierea nr. 45932/15.09.2023 , având C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 și are o suprafață construită-desfășurată de 54 mp. , conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale construcției

Structura de Rezistență este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* pereții exteriori din zidărie portantă din cărămidă și blocuri BCA , acoperișul este de tip șarpantă , într-o apă , din lemn.
- *Finisaje:*
 - Încalzitarea este plăci ondulate de azbociment.
 - Pardoselile sunt din ciment.
- *Instalațiile de care beneficiază sunt:*
 - *Instalația electrică:* bransamentul se face din rețeaua stradală , contorizare separată; instalația electrică interioară de tip aparentă și asigură iluminatul și funcționarea prizelor monofazate.
- Starea tehnică este satisfăcătoare.



- Anul PIF: 2005
- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 18 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.8. ATELIER PREFABRICATE

Constructie atelier prefabricate , identificata cu nr. cadastral 76887-C8 , a fost dobandita de catre actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 si are o suprafata construita-desfasurata de 819 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- **Infrastructura:** fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- **Suprastructura:** peretii exteriori din zidarie portanta din caramida si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , planșeu din beton armat , acoperișul este de tip sarpanta , în doua ape , din lemn.
- **Finisaje:**
 - Înnelitoarea este placi ondulate de azbociment.
 - Pardoselile sunt din ciment.
- Tamplaria interioara si exterioara este din lemn si metal cu geam simplu.
- **Instalatiile de care beneficiaza sunt:**
 - **Instalația electrica:** bransamentul se face din rețeaua stradala , contorizare separata; instalatia electrica interioara de tip aparenta si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica este buna.
- Anul PIF: 1995

- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 28 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată in abordarea prin cost prin metoda capitalizarii pierderii de venit.

3.4.9. SOPRON METALIC

Construcție sopron metalic , identificata cu nr. cadastral 76887-C9 , a fost dobandita de catre actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 si are o suprafata construita-desfasurata de 65 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt izolate din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* structura metalica , inchideri din tabla , acoperis tip sarpanta , intr-o apa , din metal
- *Finisaje:*
 - Învelitoarea este tabla lisa.
 - Pardoselile sunt din ciment
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:* -
- Starea tehnica este satisfacatoare.
- Anul PIF: 2005
- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 18 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii,

urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

• 3.4.10. SOPRON

Construcție sopron , identificata cu nr. cadastral 76887-C10 , a fost dobandita de catre actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 si are o suprafata construita-desfasurata de 100 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt o platforma din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* structura din metal , peretii exteriori din tabla , acoperișul este de tip sarpanta , in doua ape , din metal (este de fapt o baraca metalica).
- *Finisaje:*
 - Învelitoarea este din placi ondulate de azbociment.
 - Pardoselile sunt din ciment.
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt:* -
- Starea tehnica este satisfacatoare.
- Anul PIF: 2005
- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 18 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.



3.4.11. RAMPA

Construcție rampa , identificata cu nr. cadastral 76887-C11 , a fost dobandita de catre actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 si are o suprafata construita-desfasurata de 60 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii din beton armat turnat monolit.
- *Finisaje -*
- *Instalatiile de care beneficiaza sunt: -*
- Starea tehnica este nesatisfacatoare – este casata, scoasa din functiune.
- Anul PIF: 1976
- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 47 ani

3.4.12. GARAJE

Construcție garaje , identificata cu nr. cadastral 76887-C12 , a fost dobandita de catre actualul proprietar MUNICIPIUL ZALAU , cu titlu de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act notarial nr. act de dezlipire nr. 1185 din 15.09.2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru; Lege nr. M.O. nr.681 din 16.09.2002 , cu incheierea nr. 45932/15.09.2023 , avand C.F. nr. 76887 , nr. cadastral 76887 si are o suprafata construita-desfasurata de 182 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- *Infrastructura:* fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- *Suprastructura:* peretii exteriori din zidarie portanta din caramida , acoperişul este de tip sarpana , într-o apa , din metal.
- *Finisaje:*
 - Învelitoarea este din placi ondulate de azbociment.
 - Pardoselile sunt din ciment , usi de garaj metalice.

- *Instalatiile de care beneficiaza sunt: -*
- Starea tehnica este buna.
- Anul PIF: 2005
- Vechimea constructiei = Vasta cronologica = 18 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei, a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat.*
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

Partea a IV - a – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pietei constituie *procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit tip de proprietate imobiliara.*

Piața imobiliară se definește ca *“un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cel mai frecvent pentru bani”.*

Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile si interacțiunile vânzătorilor si cumpărătorilor. Ea reacționeaza la situația pieței forței de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambustare și rata dobanzii. Piața imobiliara nu se autoregleaza, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale.

Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii), pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și totodată, furnizează informații importante necesare aplicării abordărilor în evaluare.

În analiza pieței se ține seama de cei patru factori economici interdependenti care creează valoarea proprietății imobiliare: *utilitatea, raritatea, dorința si puterea efectivă de cumpărare.*

Interacțiunea complexă a celor patru factori care creează valoarea este reflectată în principiul economic fundamental, *cererea și oferta*.

Analiza de piață a proprietății imobiliare evaluate s-a realizat utilizând procesul în șase pași:

4.1. Analiza productivității proprietății

În cazul proprietății imobiliare evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip bază de producție, situată în municipiului Zalău, str. Fabricii, nr. 28, județul Salaj, compusă din: Teren intravilan în suprafața de 24.200 mp cu construcții, utilitățile aferente și amenajare teren și corespunde cu cerințele pieței actuale din punct de vedere al compartimentării și funcționalității, proprietate cu o situație juridică clară.

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliară subiect este situată în zona mediană a municipiului Zalău, într-o zonă industrială precum și o zonă în continuă dezvoltare.

Caracteristica economică a proprietății imobiliare subiect, recunoscută pe piața specifică este aceea că, proprietatea imobiliară subiect poate fi închiriată, ceea ce înseamnă că, ea poate aduce venituri proprietarului.

În analiza pieței specifice au fost găsite proprietăți comparabile expuse spre închiriere, ceea ce ne ajută să ne facem o idee, care ar fi suma estimată cu care proprietatea subiect ar putea fi scoasă la închiriere. Putem observa că, prețul estimativ al chiriilor pentru construcții industriale, cu aproximativ aceeași suprafață ca și proprietatea subiect este cuprinsă între 1,50 euro/mpSu/lună – 3,50 euro/mpSu/lună, diferențele fiind în funcție de caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile, de zona de amplasare a acestora.

4.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

În cazul proprietății imobiliare subiect, teren intravilan cu suprafața de 24.200 mp cu construcții, utilitățile aferente și amenajare teren, de tip parter și parțial etaj și parter, cu suprafața utilă totală de 4.007,00 mp, am analizat piața specifică a terenurilor libere disponibile pentru dezvoltare de depozitare, precum și piața specifică a terenurilor cu clădiri industriale de dimensiune mică și medie, construite în perioada anilor 1972-1990 și 2005 - 2018, având ca sistem constructiv zidărie, beton și metal, amplasate în aceeași zonă sau în zone considerate similare cu cea în care se află proprietatea subiect, toate din municipiul Zalău.

În zona mediană a localității Zalău, acest tip de proprietate este întâlnit, fiind o zonă destinată activităților industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală.

În cazul proprietății imobiliare subiect , se vor utiliza comparabile de piață , respectiv oferte de vanzari terenuri libere de dimensiuni mari (cuprinse între 15.000 si 30.000 mp), având aceeași cea mai bună utilizare ca proprietatea subiect , oferte de inchirieri de hale si soproane , de tip parter , de dimensiuni mici si medii.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile este zona municipiului Zalau , unde se află și proprietatea analizată , zone considerate similare cu proprietatea subiect , din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare , toate din municipiul Zalau.

Prin urmare, aria pieței și aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate în aceeași zona de amplasare cu proprietatea subiect si în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare , cu caracteristici fizice si economice relativ egale, diferențele fiind în funcție de zona de amplasare (localizare) a acestora, de suprafata, forma, accesul la strada, utilități pentru terenuri si suprafata, amenajări, finisaje, utilități si dotari pentru hale.

4.3. Analiza cererii

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

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate.

Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința.

Se observă un context care favorizează achiziția imobiliară, context alimentat de doi factori: cel dintâi este reprezentat de creșterea economiei țării per ansamblu, care se resimte și în buzunarele populației (dar și la nivel de percepție). Populația simte că lucrurile evoluează pozitiv din punct de vedere economic. Cel de-al doilea factor care sustine apetitul pentru achizițiile de spații vine din mediul bancar. Astfel, în contextul în care banul lichid nu are o valoare foarte mare, iar un depozit la bancă îți aduce mai nimic, este atractiv.

Ponderea cumpărătorilor care cumpără în scop investitional crește față de ce s-a întâmplat în ultimii ani, aceștia căutând soluții alternative la dobânzile mici oferite de către bănci. Pe fondul tendinței de stabilizare a prețurilor , piața pe sectorul spațiilor comerciale a revenit în ultimii 5 ani în topul preferințelor celor interesați de diferite variante de plasament al capitalului.

Profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, reprezentat de investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip spații comerciale pentru exploatare în interes propriu , de inchiriere.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare (spații industriale), chiar dacă este supusă unei sensibilități firești în condițiile economico - financiare actuale, nu este constantă în cadrul municipiului

Zalau , cu tendinta usoara de crestere, datorita amplasamentului proprietății imobiliare subiect in zonă mediana.

Dezvoltatorii imobiliari susțin că prețurile terenurilor cresc treptat din cauza numărului limitat de terenuri care pot fi exploatate în vederea construirii de proprietăți industriale.

Datorită scumpirii terenurilor pretabile pentru construcții industriale din intravilanul municipiului Zalau , potențialii cumpărători au început să se îndrepte spre terenuri din localitățile învecinate ale municipiului Zalau. Concluzia este că există cerere pentru terenuri, cererea este în usoara creștere pentru terenuri care se preteaza pentru construcții industriale.

4.4 Analiza ofertei competitive

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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, ceea ce va duce la creșterea ofertei.

Caracteristicile competitive ale proprietății subiect sunt următoarele: zona de amplasare , teren intravilan cu suprafata totala de 24.200 mp + constructii industriale si edilitare cu suprafata desfășurată de 4.007 mp, amenajari si retele de utilitati existente pe amplasament, teren partial împrejmuit cu gard din beton si plasa de sarma, topografie in panta lina , forma neregulată, acces la strada, racordat la energie electrica , apa-canal si gaz metan.

4.4.1. Analiza ofertei – vanzari terenuri intravilane libere

Oferta potentială pentru vânzari de terenuri cu suprafețe medii cuprinse între 15.000 mp - 30.000 mp situate in zonele mediane ale municipiului Zalau este mai slab reprezentată în acest moment. Terenurile de asemenea dimensiuni , cu topografie plană , pentru utilizare industrială se găsesc destul de greu , iar pentru cele care se găsesc , regulile de urbanism sunt destul de stricte , astfel că oferta este mai slab reprezentată.

Referitor la terenurile expuse spre vanzare în zona municipiului Zalau , marea majoritate a acestora sunt terenuri pentru utilizare rezidentiala, terenurile pentru dezvoltare industrială sunt reduse in oferta



zonala, motiv pentru care s-a extins aria pietei specifice pentru terenuri cu suprafete apropiate de cele ale proprietatii subiect, amplasate in zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare.

Analiza comparativa pentru terenuri libere se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, localizarea, caracteristicile fizice, utilizarea, drumul de acces, utilitatile disponibile.

4.4.2. Analiza ofertei – vanzari de terenuri si spatii de tip parter

Oferta potentială pentru vânzari de terenuri cu cladiri comerciale situate in zonele mediane ale municipiului Zalau și cartierele aparținătoare este de asemenea slab reprezentată, ceea ce va face ca, pentru estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare analizate teren + constructii industriale , utilitatile aferente si amenajare teren , se vor utiliza abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Prin urmare, aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate in aceeasi zona de amplasare cu proprietatea subiect si in zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, cu caracteristici fizice si economice relativ egale.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile din zone diferite , zone considerate similare cu cea in care se afla proprietatea subiect , din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare , toate din municipiul Zalau.

4.4.3. Analiza ofertei – inchirieri de spatii de productie cu terenuri

Oferta potentială pentru inchirieri de hale industriale cu terenuri situate in zonele industriale ale municipiului Zalau este în usoara creștere , datorită cererii tot mai mari pe piață.

Prin urmare, aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate in aceeasi zona de amplasare cu proprietatea subiect si in zone industriale considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, cu caracteristici fizice si economice relativ egale.

Aria de piață din care se vor utiliza comparabilele este zona "Soseaua de Centura , zona din spatele "Mall Value Centre" si zona „str. Maciesilor in spate la Vinalcool” , zone similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, toate din municipiul Zalau.

S-au găsit ofertate spre inchiriere, expuse pe site-urile de specialitate de pe piata locala un numar considerat suficient de oferte de terenuri cu hale , 3 dintre ele fiind relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

4.5 Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta

Analizând piața imobiliară a construcțiilor industriale , în zona analizată și în zonele industriale considerate similare se găsesc un număr redus de asemenea proprietăți scoase la vânzare și un număr mai mare de proprietăți comparabile scoase la închiriere.

În zonele mediane ale municipiului Zalău , unde se află și proprietatea analizată, se înregistrează puține tranzacții imobiliare de asemenea proprietăți, astfel că putem spune că avem o piață inactivă. La data raportului de evaluare , oferta este mai mică decât cererea , ceea ce înseamnă că avem o piață a vânzătorilor.

Cu toate că în ultima perioadă se constată o ușoară creștere a numărului de spații industriale , cererea este într-o continuă evoluție și tinde să depășească oferta.

Piața preferă proprietăți de tipul proprietății subiect , puterea efectivă de cumpărare fiind în cea mai mare parte reprezentată de investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip spații comerciale pentru producție proprie (inclusiv închiriere), ceea ce rezultă că proprietatea subiect poate fi absorbită de către piață.

La data evaluării, oferta pe piață este mai mică decât cererea și putem spune că avem o piață a vânzătorilor, ceea ce va face ca, pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate teren + construcții industriale se vor utiliza abordarea prin cost și abordarea prin venit.

4.6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Trendul pieței imobiliare este în creștere. Construcțiile cu asemenea destinație , se vând sau se închiriază mai greu, respectiv și datele despre ele se găsesc mai greu, numărul lor fiind mult mai mic față de alte tipuri de proprietăți.

În raport cu proprietățile comparabile prezentate , proprietatea subiect are câteva caracteristici care o plasează într-o imagine mai bună față de unele dintre ele și pentru care participanții de pe piață nu o prea apreciază.

Având în vedere cele anterior prezentate, în opinia evaluatorului , proprietatea subiect poate fi absorbită pe fondul cererii în ușoară creștere pentru astfel de proprietăți imobiliare.

Partea a V - a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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 abordării de evaluare.



Cea mai buna utilizare este definita, in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Editia 2022 - Glosar, ca fiind: *"Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie 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 este conturata de fortele competitive pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata. Analiza celei mai bune utilizari reprezinta un studiu economic al fortelor de pe piata, care este focalizat asupra proprietatii in cauza. Informatiile generale colectate si analizate pentru a estima valoarea proprietatii dovedesc premisa pe care se bazeaza concluziile asupra celei mai bune utilizari.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 , GEV 630 - Evaluarea Bunurilor Imobile, pagina 121, paragraf 32 : *„Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată."*

Pentru o analiză corectă a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare constand din teren si constructii , se vor lua în calcul două variante posibile:

- * cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber
- * cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, respectiv sa fie:

- *legal permisa* (să respecte legislația în vigoare, restricții, reglementări etc);
- *fizic posibila* (dimensiune, suprafață, accesibilitate, riscuri, utilități etc);
- *financiar fezabila* (să genereze fluxuri financiare pozitive);
- *maxim productiva* (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Proprietatea imobiliara analizată este formată din teren considerat a fi liber cu suprafața de 24.200 mp, situat in zona mediana a municipiului Zalau , pentru activitati industriale cu regim de tip parter.

Tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii imobiliare analizate, cea mai buna utilizare va fi determinata de situatia terenului considerat a fi liber, după care vom stabili care este CMBU.

În timpul acestui proces, vom aplica toate cele patru teste: *permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și profitabilitatea maximă.*

În cadrul analizei pieței in localitatea Zalau și în timpul inspecției proprietății imobiliare subiect s-au observat atat terenuri construite , dar și cateva loturi de terenuri libere pentru constructii.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În urma unor analize efectuate de evaluator , rezulta urmatoarele:

- Singura utilizare probabilă este cea de proprietate industrială.
- Analiza pieței specifice indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.
- Utilizarea ca proprietate industrială este ***probabilă în mod rezonabil***.

În continuare vom trece utilizarea menționată anterior prin toate cele patru teste:

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea industrială este *permisă legal* , am avut la dispoziție mai multe informații , amplasamentul proprietății subiect aflându-se în zona B de impozitare fiscală , categoria de folosință conform C.F. – curți construcții. De asemenea, în urma analizei vecinătăților nu am identificat aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea industrială.

Ca urmare, considerăm că dezvoltarea comercială *este permisă legal*.

Nu s-au identificat nici un fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata apropiere sunt edificate și alte spații , aduce suficiente indicii pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile, topografia terenului, existența tuturor utilităților (energie electrică , apă-canal și gaz metan) la limita amplasamentului și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții , conforme cu standardul zonei.

Prin urmare, considerăm că dezvoltarea industrială *este fizic posibilă*.

Nu s-au identificat niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Este permis legal și fizic posibil construirea unor construcții industriale , cu o suprafață construită desfășurată de 4.007 mp.

Potrivit analizei pieței specifice majoritatea construcțiilor sunt în regim de înălțime P și una P+Eparțial. Datorită acestui aspect considerăm că *construcția posibilă și permisă tipică* este o construcție industrială de tip parter , cu o suprafață desfășurată totală de 4.007 mp.

Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil , toate utilitățile fiind la limita amplasamentului.

Din analiza pieței specifice reiese faptul că majoritatea construcțiilor tranzacționate sau oferite spre vânzare sunt asemănătoare cu modelul de construcție propus mai sus.

Astfel de tranzacții nu s-ar realiza dacă nu ar exista cerere pe piață.

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este *fezabilă financiar*.

O astfel de utilizare poate fi *realizată imediat* și se poate *mentine pe termen lung*.

Testul valorii maxime

Intr-ucât nu există indicații din piața sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, ținând cont de tipul proprietății imobiliare (teren considerat liber), având în vedere cele mai sus menționate, cea mai bună utilizare pentru proprietatea imobilizată analizată, care satisface simultan următoarele condiții: probabilitate rezonabilă, justificare adecvată, permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, utilizarea care este maxim profitabilă pentru proprietatea subiect este utilizarea de depozit.

Concluziile analizei celei mai bune utilizări în varianta de teren considerat a fi liber sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan considerat a fi liber este pentru edificarea unor construcții industriale;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final care dorește să edifice o construcție industrială și să o utilizeze pentru activitatea proprie, și într-un număr mult mai mic, investitorii care doresc să edifice o construcție, după care să o vândă pentru a realiza un profit.
- Dezvoltarea ideală sunt construcțiile industriale, de tip parter și parter + etaj parțial, cu o suprafață desfasurată totală de 4.007 mp.;
- Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, toate utilitățile fiind la limita amplasamentului.

5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Proprietatea imobiliară analizată este formată din teren cu suprafața de 24.200 mp și construcții industriale și edilitare, de tip parter și una parter și etaj parțial, cu suprafața utilă de închiriat de 2.650 mp și o suprafață desfasurată totală de 4.007 mp. inclusiv amenajările de sistematizare a terenului și rețelele de utilități aferente, imobil situat în zona mediană a municipiului Zalău.

Tinând cont de tipul proprietății imobiliare , de utilizarea actuală de baza de productie , de dotările existente și de amplasarea în zonă mediana , verificăm utilizarea industrială a proprietății imobiliare subiect , conform cerințelor din definiția CMBU:

- **Testul de permisivitate legală**

În cazul în care terenul este considerat construit , construcțiile edificate de tip construcție în regim parter , respectă destinația zonei din punct de vedere *legal* (legislația în vigoare, restricții, reglementări, etc) , terenul pe care este construită proprietatea imobiliară subiect având destinația de "activitate economică cu caracter industrial".

- **Testul pentru posibilitatea fizică**

Din moment ce construcțiile există pe amplasament , *îndeplinește condiția de fizic posibilă* (dimensiune, suprafață, accesibilitate, etc), este dotată cu toate utilitățile specifice, capacitățile acestora fiind suficiente, construcțiile fiind executate și puse în funcțiune cu toate avizele din jurul anului 1972 și 2005.

- **Testul fezabilității financiare**

În zonă se găsesc și alte imobile cu aceeași destinație , fiind o zonă destinată și activităților industriale , se fac tranzacții și închirieri, deoarece în piața specifică există cerere pentru proprietăți similare, deci, este *fezabilă financiar* (presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietății imobiliare acoperă cheltuielile de exploatare, condiție care este îndeplinită).

- **Testul valorii maxime**

Deoarece este singura utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare (*maxim productivă*) este cea industrială.

Concluziile analizei celei mai bune utilizări în varianta de proprietate construită sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a proprietății construite, constând din construcții , în regim parter , cu teren este cea de proprietate industrială;
- Utilizarea curentă este realizată și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final , din segmentul persoanele fizice sau juridice care doresc să desfășoare o activitate industrială (cu diferite destinații);
- Construcțiile corespund din punct de vedere al compartimentării și funcționalității ca fiind ideale pentru activități industriale.
- Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare pentru că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect evaluării.

Astfel concluzionăm următoarele:

Datorită faptului că proprietatea imobiliară constând din: construcții de tip parter și un de tip parter și etaj, cu terenul aferent, este situată în zona mediană a municipiului, în zona destinată și activităților de prestări servicii, nu există posibilitatea utilizării prezente sau alternative (rezonabile și probabile) a acestora ca spațiu industrial.

Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Abordări în Evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii solicitat se pot utiliza cele trei abordări ale valorii unanim recunoscute și aplicate.

În evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să se țină cont de cei patru factori care creează valoarea acestora: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare*.

Principiile importante ale evaluării care determină funcționarea pieței sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substitutia, echilibrul și factorii externi.

Conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR*, Editia 2022 – SEV 100 *Cadrul General*, „pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, pot fi utilizate una sau mai multe abordări în evaluare.”

Metodologia de evaluare cuprinde trei abordări ale valorii:

- abordarea prin piață (comparația directă),
- abordarea prin venit și
- abordarea prin cost.

În cazul prezent pentru estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarele metode de evaluare:

- Abordarea prin venit a fost utilizată deoarece ofertele expuse pe piața pentru închirieri fiind în număr considerat suficient pentru estimarea valorii de piață și
- Abordarea prin cost a fost utilizată ca mijloc de verificare a rezultatelor obținute abordarea prin venit și ca bază de alocare a valorii pe construcție și teren.

6.1. Estimarea valorii terenului

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

În urma analizei de piață, cea mai bună utilizare pentru terenul considerat a fi liber este cea de tip industrial, pentru construcții industriale, cu regim de construire parter.

Pentru aplicarea abordării prin piață în cazul proprietății imobiliare de tip teren intravilan considerat a fi liber , criteriul de comparație , care se utilizează în mod frecvent , consta în prețul de vânzare pe mp.

Abordarea prin piața, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *Comparatia Directa sau Comparatia Vanzarilor*, (conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 – GEV 630 Evaluarea Bunurilor Imobile, para.39) este “*procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate*”.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (paragrafele 42, 43, 44 și 45, 46 și 47 pagina 122) :

„Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind activele identice sau similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.”

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile.

Comparatia directa este cea mai credibila metoda de evaluare a terenurilor libere. Prin aceasta metoda se analizeaza si se compara prețurile de vanzare sau de oferta ale unor parcele de teren libere, similare cu cea evaluata, si se aplica ajustari acestor prețuri in functie de diferentele existente între



caracteristicile parcelelor, redate prin așa numitele „elemente de comparație”, diferențe care au impact asupra valorii proprietății imobiliare subiect.

Metoda comparației directe se bazează pe aplicarea tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

- **Tehnicile cantitative:**

- ☐ analiza pe perechi de date;
- ☐ analiza datelor secundare;
- ☐ analiza statistică;
- ☐ analiza costurilor;

- **Tehnicile calitative:**

- ☐ analiza comparațiilor relative;
- ☐ analiza tendințelor;
- ☐ analiza clasamentului;
- ☐ interviuri.

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

În aplicarea metodei comparației directe au fost efectuate următoarele etape:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data ofertelor, dimensiunile, localizarea și zonarea.
- Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale. Evaluatorul s-a asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică au fost identificate și verificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu (Modul de analiza a prețurilor proprietăților comparabile în funcție de criteriul de comparație adecvat specificului proprietății subiect, respectiv pret/mp).
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu a fost posibilă, s-a procedat la eliminarea proprietății respective din listă.
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași cea mai bună utilizare.
- Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.
- Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

“Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților comparabile” - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2022.

Pe baza acestor diferențe se aplică ajustări prețurilor fiecărei proprietăți comparabile pentru a face aceste proprietăți echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al prețului unitar sau total, metoda aplicată uniform pe toată durata analizei.

Elementele de comparație au fost verificate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparație utilizate în grila datelor de piață includ:

Elemente de comparație specifice tranzacționării:

1. dreptul de proprietate transmis
2. restricții legale (reglementare urbanistică)
3. condițiile de finanțare
4. condițiile de vânzare - reflectă motivația participanților la tranzacție
5. cheltuieli necesare imediat după cumpărare
6. condițiile de piață - reflectă modificările pieței de la data tranzacției

Elemente de comparație specifice proprietății:

7. localizarea

Caracteristicile fizice:

8. Suprafața (mp)
9. Destinația (utilizarea terenului)
10. Amenajări exterioare (străzi, trotuare)
11. Topografie/relief
12. Utilități disponibile
13. Forma în plan & deschidere.

La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu terenuri libere similare cu proprietatea subiect, în schimb s-au găsit ofertate spre vânzare, expuse pe site-urile de specialitate de pe piața locală un număr mai redus de terenuri pretabile pentru dezvoltări imobiliare, 3 dintre ele fiind cele mai relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, localizate în municipiul Zalău. Acestea sunt descrise în cele ce urmează:

- **Proprietatea comparabilă A:** teren, cu suprafața de 3.700 mp, situat în municipiul Zalău - zona **Centura Zalăului**, terenul este intabulat și are certificat de urbanism; regimul acestuia fiind de

11

teren intravilan; ideal pentru constructie hala industriala; accesul se realizeaza direct din drum asfaltat cu front de 34 m.; utilitatile disponibile sunt in apropiere si constau din: energie electrica; forma lotului de teren este una regulata; acesta este liber constructibil si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 20,00 Euro/mp.

- **Proprietatea Comparabila B:** teren , cu suprafata de 2.500 mp. , situat în municipiul Zalau – zona in spate la *Mall Value Centre*; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizeaza direct din drum si are pietruit , frontul la strada de 100 ml.; utilitatile disponibile sunt la in apropierea proprietatii si constau din: energie electrica si apa curenta; forma lotului de teren este una regulata; acesta este liber constructibil si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 32,00 Euro/mp.
- **Proprietatea Comparabila C:** Teren , cu suprafata de 2.800 mp. , situat in municipiul Zalau - zona *str. Maciesilor*; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizeaza din strada pietruita ; ideal pentru service auto , spalatorie auto , ateliere , depozit , etc; utilitatile disponibile sunt situate la limita terenului si constau din: energie electrica; forma lotului de teren este una regulata; acesta este liber de constructii si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 25,00 Euro/mp.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	24.200	3.700 mp	2.500 mp	2.800 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		20 €/mp	32 €/mp	25 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	28,80	22,50
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	28,80	22,50
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	28,80	22,50
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	28,80	22,50
Localizare	Zona str. Fabricii	zona Centura Zalaului	in spate la Value Centre	in spate la Vinalcool

Corectie (%)		-10%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2,00	1,44	1,13
Pret corectat (EURO/mp)		16,00 €	30,24 €	23,63 €
Stare drum de acces	Asfalt	Asfalt	Pietruit	Pietruit
Corectie (%)		0%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	2	1
Pret corectat (EURO/mp)		16,00 €	31,75 €	24,81 €
Destinatia (utilizarea terenului)	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		16,00 €	31,75 €	24,81 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	E	E+A	E+A
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1,00	1,59	1,24
Pret corectat (EURO/mp)		17,00 €	33,34 €	26,05 €
Suprafata (mp)	24.200 mp	3.700	2.500	2.800
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		17,00 €	33,34 €	26,05 €
Front stradal (ml)	61	34,00	100,00	120,00
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		17,00 €	33,34 €	26,05 €
Relieful/forma terenului	Panta neregulat	Panta,regulat	Panta,regulat	Panta,regulat
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1,00	-1,67	-1,30
Pret corectat (EURO/mp)		16 €	31,67 €	24,74 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		similar	similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		16,00 €/mp	31,67 €/mp	24,74 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		1	0	0
Corectie totală netă (%)		3%	-1%	-1%
Corectie totală brută (EURO)		5	6	5
Corectie totală brută (%)		19%	19%	24%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		16,00 € /mp		A
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata, se concretizeaza prin similitudinile si diferentele constatate intre proprietati comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii proprietatii imobiliare subiect.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul care utilizeaza fie

analiza pe perechi de date (tehnica cantitativa), fie analiza comparatiilor relative (tehnica calitativa), pentru a obtine valoarea proprietatii imobiliare subiect.

Informații cu privire la proprietatile comparabilele selectate se găsesc în capitolul anexe unde sunt atasate anunțurile integrale. Toate comparabilele utilizate au fost selectate după aceeași cea mai bună utilizare.

Raționamentul aplicat de către evaluator va conduce înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cea a proprietății subiect.

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a folosit o marja de negociere de 10%.

Aplicarea Ajustarilor:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, tipul drumului din care se realizeaza accesul si relieful.

Toate ajustările din Grila datelor de piata aplicate preturilor proprietăților comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei pe perechi de date si au argumentate astfel:

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii "*drept de proprietate transmis*", "*restrictii legale (reglementare urbanistică)*", "*conditii de finantare*", "*conditii de vanzare*", "*conditii de piata*", pentru niciuna din cele cinci proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii.

➤ Ajustarea pentru "*Localizare*".

Ajustarile pentru localizare se aplica atunci cand caracteristicile de pozitionare in zona ale proprietatilor imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect. Ajustarile se exprima, de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate localizarii intr-o zona.

Pentru proprietatile comparabile A , B si C au fost necesare ajustările pretului proprietatilor comparabile (-10% si 5%) , deoarece acestea se află în zone considerate superioare si inferioare cu proprietatea subiect.

➤ Pentru "*Suprafata*" nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatii comparabile.

➤ Pentru "*Destinatie*" nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietatilor comparabile , deoarece toate aceste comparabile au ca destinatii nerezidentiale ca si imobilul in cauza.

➤ Ajustarea pentru "*Amenajari exterioare ale drumurilor de acces*"

Ajustarile pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizeaza accesul se aplica atunci cand caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietatile imobiliare comparabile difera de cele ale

proprietatii subiect.

Pentru proprietatile comparabile B si C s-au aplicat ajustări , deoarece tipul de amenajare al drumurilor din care se realizeaza accesul este din pietris , diferit cu cel al proprietatii subiect.

➤ **Ajustari pentru "Topografie/Relief".**

Pentru proprietatile comparabile A , B si C , fiind plane , s-au aplicat o corectie de -5%.

➤ **Pentru "Utilitati Disponibile",** au fost aplicate ajustări pretului proprietatilor comparabile A , B si C de 5% , deoarece utilitatile sant mai putine si se gasesc in apropiere fata de proprietatea subiect.

➤ **Pentru "Forma in Plan & Deschidere",** s-au aplicat ajustari pretului proprietatii comparabila A si C de -20% , deoarece este superioara față de proprietatea subiect prin acest element de comparație.

➤ **Pentru "Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren constructibil",** nu au fost necesare ajustări niciunei dintre proprietățile comparabile deoarece toate sunt terenuri libere, la fel ca proprietatea subiect.

Selectarea concluziei asupra valorii a fost determinată de „proprietatea imobiliară comparabilă” care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliară subiect si asupra pretului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. In grila datelor de piata acest aspect este reflectat si de numarul si cuantumul ajustarilor. Numarul mic de ajustari si cuantumul mic indica asemanarea proprietatii comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cat numarul ajustarilor este mai mic, cu atat proprietatea comparabila este asemanatoare cu proprietatea subiect.

Analizand proprietatile comparabile si ajustarile aplicate asupra preturilor acestora, se constata ca "Proprietatea Comparabila A" are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabila avand si ajustarea totala bruta absoluta cea mai mica (19%) si corectia totala bruta cea mai mica (5) , rezultand o valoare de piata de **16,00 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona ca **Valoarea de piata** a terenului liber in suprafata de 24.200 mp.

analizat este: $24.200 \text{ mp} \times 16,00 \text{ euro/mp} = 387.200 \text{ euro}$, rotunjit **387.000 EURO**.

6.2. Abordarea prin Venit

Abordarea prin venit oferă o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevență, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piață sau valoarea de investitie).

Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora într-o indicatie asupra valorii printr-un proces de capitalizare.



Valoarea proprietății cu potențial de a genera venituri este estimată în relație cu *beneficiile viitoare anticipate* care pot fi obținute din exploatarea acesteia (conform principiului anticipării).

În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizabil, care ar putea fi generat de către un investitor al proprietății subiect.

Metoda Capitalizării Venitului:

- un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
- se bazează pe vânzările și închirierile proprietăților imobiliare similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.
- nu necesită previziuni explicite ale evoluției venitului anual utilizat, deoarece creșterea sperată a acestuia este reflectată în rata de capitalizare estimată în mod uzual în baza informațiilor de piață, din vânzările și închirierile comparabile.

Capitalizarea venitului - metodă utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas, utilizând în cazul prezent procedura:

- prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit.

Formula capitalizării venitului este următoarea:

$$\text{Valoarea proprietății (Vp)} = \frac{\text{Venit}}{\text{Rata de capitalizare}}$$

Etapele aplicării metodei capitalizării din cadrul Abordării prin venit sunt:

- Se estimează *Venitul Brut Potențial (VBP)* - venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.
- Se estimează *Pierderile din neocupare și din neîncasarea chiriei* - alocare pentru diminuarea venitului potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriei și/sau neplății chiriei.
- Se estimează *Venitul Brut efectiv (VBE)* - venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

- Se estimeaza *Cheltuieli de exploatare* - cheltuieli periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și competent.

Cheltuielile de exploatare includ: cheltuieli fixe, cheltuieli variabile, alocare pentru înlocuire.

- *Cheltuielile fixe* - nu depind de gradul de ocupare a proprietății (nu variază în funcție de acesta) și trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este ocupată complet sau numai parțial; *cheltuielile fixe includ*: impozitele, taxele pe proprietate (construcții, teren, dotări și amenajări), asigurări, alte cheltuieli.
- *Cheltuieli variabile* - se modifică în funcție de gradul de ocupare a proprietății sau de volumul serviciilor prestate; *Cheltuielile variabile includ*: cheltuieli de management și administrație, comisioane pentru închiriere, utilități - electricitate, gaz, apă, canalizare, încălzire, aer condiționat, salarii, curățenie, reparații ale construcțiilor, amenajări interioare (renovări), întreținerea spațiilor de parcare, diverse: administrative, securitate și pază, salubritate.
- *Alocarea pentru înlocuiri* - se referă la reparația și înlocuirea unor elemente și se calculează pe baza unei cote din costul de înlocuire a elementelor respective, în funcție de durata de viață rămasă estimată a acestora.
- *Cheltuieli de exploatare totale* = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocărilor pentru înlocuiri

$$\text{Rata cheltuielilor de exploatare} = \text{Cheltuieli de exploatare} / \text{VBE}$$

- Se estimează *Venitul Net din Exploatare (VNE)* - prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului.

$$(\text{VBP} - \text{Pierderi din neocupare și din neincasarea chiriei}) = (\text{VBE} - \text{Cheltuieli de exploatare}) = \text{VNE}$$

- Se estimează *Rata de Capitalizare (c)* corespunzătoare tipului de venit utilizat.
 - *Rata de capitalizare „c”* - reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a închirierilor pentru proprietăți comparabile. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din pretul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și recompensa pentru riscul asumat de către proprietar.

- Se împarte *Venitul Net din Exploatare la Rata de Capitalizare (VNE / c)* și se obține o indicație cu privire la Valoarea Proprietății Imobiliare.

Etapa I - Analiza Comparatiilor Relative pentru estimarea chiriei/mp:

Chiria de Piată este "suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere" - Conform Standard de Evaluare – Tipul ale Valorii, paragraful 40, pagina 50 din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

S-au utilizat urmatoarele comparabile:

- **Proprietatea Comparabila A** – Inchiriez , in municipiul Zalau , zona Centura Zalau-zona Delcar , hala industriala , in suprafata de 300 mp. si suprafata de teren de 2.500 mp. Anul constructiei este 2022 si are 40 locuri de parcare. Utilitati disponibile: curent trifazat si aer conditionat. Pret pentru inchiriere este de 2,50 euro/luna;
- **Proprietatea Comparabila B** – Inchiriez hala , aproape de Gara Zalau , cu o suprafata de 200 mp. si stare noua. Are toate utilitatile. Pret pentru inchiriere este de 7,50 euro/luna;
- **Proprietatea Comparabila C** – Inchiriez spatiu comercial , clasa B , in municipiul Zalau , semicentral , in zona Value Centre , in suprafata de 700 mp. Spatiul este pretabil pentru activitati de logistica urbana , depozitare , distributie , comert. Are in dotare toate utilitatile. Pret pentru inchiriere 4,50 euro/luna.

Având în vedere chiriile practicate la spatii similare in municipiul Zalau (vezi ofertele atasate) , starea tehnică a clădirilor , nivelul finisajelor , dotărilor cu utilitati , amplasamentul , suprafețele (scazand TVA-ul si marja de negociere) , estimez o chirie medie lunara obtenabilă , pentru cei 2.650 mp. suprafata utila , de 7.950 euro/lună (echivalent 3,00 euro/mpSu/luna).

Mentionez ca in stabilirea valorii de piata au fost cuprinse toate utilitatile aferente si toate amenajarile de teren (platforme de beton , zid de sprijin , imtrejmuire , etc.)

Etapa a II – a - Obținerea Ratei totale de Capitalizare

Conform revistei publicata de catre ANEVAR „VALOAREA oriunde este ea” , rata de capitalizare estimata pe baza informatiilor din piata , pentru constructii industriale , se incadreaza in intervalul 9,50 – 10,50%. Pentru proprietatea in cauza , evaluatorul a ales o rata de capitalizare de 10,00%.



**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA
CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Chirie lunara estimata euro/mp/Su			3,00
Suprafata utila de calcul mp/ chirie lunara euro	Mp	2.650	7.950
Venit Brut Potential Anual – VBP	EUR		95.400
Grad de neocupare	% din VBP		90%
Venit Brut Efectiv - VBE	VBP-Gradul de neocupare		85.860
<i>Cheltuieli fixe:</i>	EUR		<i>-1.850</i>
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EUR	-1.000	-1.500
Cheltuieli cu asigurarea	EUR	-200	-350
<i>Cheltuieli variabile:</i>	EUR		<i>-1.000</i>
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EUR	-1.000	-1.000
Cheltuieli cu utilitati	EUR	0	0
Cheltuieli reparatii – intretinere	EUR	0	0
Alte cheltuieli (comisioane, diverse)	EUR	0	0
<i>Alocarea pentru inlocuiri</i>	EUR		
Venit Net Anual – VNE	EUR		83.010
<i>Rata de capitalizare "c"</i>	9,00 – 10,00%		<i>10,00%</i>
VALOAREA PROPRIETATII		EUR	830.000

In cazul prezent s-a utilizat *Metoda capitalizarii venitului* pentru a putea estima un venit stabilizat aferent unui singur an , existand suficiente informatii de piată despre oferte de închiriere si un numar mai redus de oferte de vânzari de proprietăți imobiliare comparabile.

Prin urmare, se poate concluziona ca *Valoarea de piata* a proprietatii imobiliare analizate, compusa din: *12 constructii cu terenul aferent in suprafata de 24.200 mp.* , estimata prin *Abordarea prin venit* este: **830.000 EURO.**

6.3. Abordarea prin Cost

Abordarea prin Cost este acea abordare a evaluării fundamentată pe principiul substitutiei, conform căruia niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de a obtine imediat un amplasament si de a edifica o constructie similara pe acesta, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Abordarea prin Cost presupune că terenul (considerat a fi liber) și construcțiile să fie evaluate separate, la care se adaugă (dacă e cazul), profitul dezvoltatorului imobiliar.

Prin această abordare se realizează o *defalcare teoretică* a proprietății imobiliare pe componentele sale — *teren și construcții*. *Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piața vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu terenuri și clădiri.*

Procedura Abordării prin Cost:

- Se estimează costul realizării unui substitut al construcției existente
- Din acest cost (cost de reconstruire/înlocuire al construcției), estimat la data evaluării, se scad toate deprecierea acestuia.
- Se adăugă la acest rezultat valoarea terenului și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Relația de calcul:

Valoarea Clădirii = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + depreciere funcțională + depreciere externă).

Etapă I – Evaluarea Abordării prin Cost.

Teren cu suprafața de 24.200 mp și construcții de tip parter și una de tip parter și etaj parțial.

Etapă I – Evaluarea Terenului

Se presupune că *terenul considerat a fi liber*, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior *prin metoda comparației directe*, care aplică informațiile din piață urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară. Aceasta se bazează pe analiza prețurilor în funcție de criteriul de comparație preț/mp, în urma analizării ofertelor de terenuri libere în zonă analizată și în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare. Ținând cont de elementele de comparație precum localizarea, suprafața, dotarea cu utilități, posibilități de acces și utilizare, a fost *estimată valoarea de piață a terenului considerat a fi liber* la 16,00 euro/mp, echivalent 387.000 EURO.

Etapă II – Stabilirea tipului de cost adecvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirilor, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

Costul de înlocuire => costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se determină prin stabilirea costului prezent (costul de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Etapă III – Estimarea Costurilor Directe și Indirecte ale Clădirii

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcții supus evaluării s-au parcurs următoarele etape:

- ✓ inspectarea clădirii pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico - constructive ale acesteia;
- ✓ documentarea privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea schițelor funcționale, puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de către acesta și stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico - constructive ale clădirii;
- ✓ cercetarea clădirii la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- ✓ s-a efectuat încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de evaluare;
- ✓ s-a elaborat faza de evaluare și s-au determinat valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări;
- ✓ s-a calculat valoarea unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog;
- ✓ calculul costului de înlocuire brut total s-a calculat prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața construită desfășurată totală a clădirii;
- ✓ s-a actualizat valoarea de înlocuire conform precizărilor prezentate mai sus;
- ✓ s-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită deprecierei fizice și externe care au afectat construcția; deprecierea funcțională nu s-a aplicat, clădirea analizată corespunde din punct de vedere al compartimentării și al funcționalității.
- ✓ estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită depreciărilor.

În procedura de estimare a costului de înlocuire s-a utilizat metoda costurilor unitare, utilizând ca sursă de costuri unitare *Cataloagele de prețuri 1965 din Colecția de evaluare rapidă a construcțiilor – editura Matrix Rom 1995*

S-au utilizat Indicii de actualizare pe trim. I 2023 a Corpului Expertilor Tehnici din România (CET-R) – Buletin documentar „Expertiza tehnică nr. 163/Aprilie 2023”

FISA DE CALCUL NR. 1
CONSTRUCTIE: CLADIRE BIROURI SI ATELIER MECANIC
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 700,00 mp;

Inaltime medie: H = 6,00 m;

Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

IV.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	700	500			350.000
- Instalatii electrice		22			15.400
- Instalatii sanitare		15			10.500
-Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		30			21.000
Total					396.900

IV.12.5 Corectii

-pentru pardoseala	700		30,00		21.000
- pentru diferenta inaltime			40,00		28.000
total la 01.01.1965					445.900
Coeficient actualizare				2,75	1.226.225
Depreciere fizica reala				55%	674.424
Depreciere economica				35%	193.130
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					358.500

FISA DE CALCUL NR. 2
CONSTRUCTIE: MAGAZIE MATERIALE , CORP 1
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 724,00 mp;

Inaltime: H = 3,00 m;

Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

IV.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	724	550			398.200
- Instalatii electrice		22			15.928

- Instalatii sanitare		15			10.860
- Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		30			21.720
Total					446.708

IV.12.5 Corectii

- pentru pardoseala de ciment	724		30,00		21.720
- pentru diferenta inaltime			-20,00		-14.480
total la 01.01.1965					453.948
Coeficient actualizare				2,75	1.248.357
Depreciere fizica reala				65%	811.432
Depreciere economica				35%	152.924
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					284.000

FISA DE CALCUL NR. 3

CONSTRUCTIE: MAGAZIE MATERIALE , CORP 2

Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 496,00 mp;

Inaltime: H = 3,00 m;

Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

IV.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	496	500			248.000
- Instalatii electrice		22			10.912
- Instalatii sanitare		-			-
- Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		-			-
Total					258.912

IV.12.5 Corectii

- pentru diferenta inaltime	496		-20,00		-9.920
total la 01.01.1965					248.992
Coeficient actualizare				2,75	684.728
Depreciere fizica reala				70%	497.310
Depreciere economica				35%	71.896
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					133.500

FISA DE CALCUL NR. 4
CONSTRUCTIE: GHERETA POARTA
 Catalog de reevaluare nr. 124 , Fisa nr. 11

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 22,00 mp;

Înălțime: H = 3,00 m;

Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

I.2.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	22	530			11.660
- Instalatii electrice		5			110
- Instalatii sanitare		-			-
-Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		-			-
Total					11.770

I.2.5 Corectii

-pentru acoperis terasa	22		12,00		264
-pentru incalzire cu sobe			45,00		990
total la 01.01.1965					13.024
Coeficient actualizare				2,75	35.816
Depreciere fizica reala				50%	17.908
Depreciere economica				35%	6.268
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					11.500

FISA DE CALCUL NR. 5
CONSTRUCTIE: SERA

Catalog de reevaluare nr. 115 , Fisele nr. 64 , 65A , 65B , 66

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 766,00 mp;

Înălțime: H = 2,30 m;

Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

24.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	766	140			107.240

- Instalatii electrice		16			12.256
- Instalatii sanitare		-			-
-Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		-			-
Total					119.496

24.5 Corectii

total la 01.01.1965					119.496
Coeficient actualizare		2,75			328.614
Depreciere fizica reala		90%			295.753
Depreciere economica		35%			11.501
Depreciere functionala		-			-
Valoare rămasă actualizată					21.500

FISA DE CALCUL NR. 6 CONSTRUCTIE: DEPOZIT COMBUSTIBIL Catalog de reevaluare nr. 124 , Fisa nr. 11

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 19,00 mp;

Inaltime: H = 3,00 m;

Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

I.2.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	19	530			10.070
- Instalatii electrice		5			95
- Instalatii sanitare		-			-
-Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		-			-
Total					10.165

I.2.5 Corectii

-pentru acoperis terasa	19		12,00		228
total la 01.01.1965					10.393
Coeficient actualizare			2,75		28.580
Depreciere fizica reala			50%		14.290
Depreciere economica			35%		5.002
Depreciere functionala			-		-
Valoare rămasă actualizată					9.500

FISA DE CALCUL NR. 7**CONSTRUCTIE: COTETE**

Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 54,00 mp;

Înălțime: H = 2,50 m;

Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :**IV.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	54	500			27.000
- Instalatii electrice		22			1.188
- Instalatii sanitare		-			-
-Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		-			-
Total					28.188

IV.12.5 Corectii

- pentru diferenta înălțime	54		-30,00		-1.620
total la 01.01.1965					26.568
Coeficient actualizare				2,75	73.062
Depreciere fizica reala				65%	47.490
Depreciere economica				35%	8.950
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					16.500

FISA DE CALCUL NR. 8**CONSTRUCTIE: ATELIER PREFABRICATE**

Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 819,00 mp;

Înălțime: H = 3,00 m;

Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :**IV.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	819	550			450.450
- Instalatii electrice		22			18.018
- Instalatii sanitare		15			12.285

-Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		-			-
Total					480.753

IV.12.5 Corectii

- pentru diferenta inaltime	819	-20,00		-16.380
total la 01.01.1965				464.373
Coeficient actualizare		2,75		1.277.026
Depreciere fizica reala		75%		957.770
Depreciere economica		35%		111.740
Depreciere functionala		-		-
Valoare rămasă actualizată				207.500

FISA DE CALCUL NR. 9
CONSTRUCTIE: SOPRON METALIC
Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 2

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 65,00 mp;

Inaltime: H = 4,00 m;

Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

IV.11.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	65	220			14.300
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
-Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		-			-
Total					14.300

IV.11.5 Corectii

- pentru diferenta inaltime	65	-5,00		-325
total la 01.01.1965				13.975
Coeficient actualizare		2,75		38.431
Depreciere fizica reala		80%		30.745
Depreciere economica		35%		2.690
Depreciere functionala		-		-
Valoare rămasă actualizată				5.000

FISA DE CALCUL NR. 10
CONSTRUCTIE: SOPRON
 Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 2

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 100,00 mp;

Înălțime: H = 4,00 m;

Finisaje: inferioare.

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

IV.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafața (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	100	220			22.000
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
-Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		-			-
Total					22.000

IV.12.5 Corectii

- pentru diferenta înălțime	100		-5,00		-500
total la 01.01.1965					21.500
Coeficient actualizare				2,75	59.125
Depreciere fizica reala				80%	47.300
Depreciere economica				35%	4.139
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					7.500

FISA DE CALCUL NR. 11
CONSTRUCTIE: RAMPA

Acest obiect de constructie a fost casat si are valoare de cost de zero lei.

FISA DE CALCUL NR. 12
CONSTRUCTIE: GARAJE

Catalog de reevaluare nr. 109 , Fisa nr. 30

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 182,00 mp;

Înălțime: H = 3,00 m;

Finisaje: inferioare.

A

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

IV.12.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	182	450			81.900
- Instalatii electrice		-			-
- Instalatii sanitare		-			-
-Instalatii de incalzire centrala si ventilatie		-			-
Total					81.900

IV.12.5 Corectii

- pentru diferenta inaltime	182		-20,00		-3.640
total la 01.01.1965					78.260
Coeficient actualizare				2,75	215.215
Depreciere fizica reala				85%	182.933
Depreciere economica				35%	11.299
Depreciere functionala				-	-
valoare rămasă actualizată					21.000

Estimarea Deprecierii si scăderea acesteia din costul de înlocuire, pentru a determina costul net.

În teoria si practica evaluării există trei forme ale deprecierei:

Deprecierea => pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evolutie ale cererii si de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea fizică => o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizării în conditii normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

Deprecierea functionala => o pierdere de utilitate cauzată de ineficienta activului subiect în comparatie cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; o deficiență a constructiei, a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea, utilitatea si valoarea constructiei.

Deprecierea functionala nu s-a aplicat, nu s-au constatat deficiente ale constructiei, a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea, utilitatea si valoarea constructiei (fiind în concordanta cu cerintele si preferintele pietei).

Deprecierea externă (economie) => o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legati de modificările în cererea si oferta produselor realizate cu aportul aceluia activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare; afectarea temporară sau permanentă a utilității sau

h 11

vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Adăugarea valorii terenului la Costul de Inlocuire Net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament $\Rightarrow$ valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect. Această etapă este specifică numai în cazul evaluării proprietăților imobiliare compuse din construcții și teren.

S-a adăugat *valoarea estimată a terenului considerat a fi liber de 387.000 euro* și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Prin urmare, se poate concluziona ca *Valoarea de Piață* a proprietății imobiliare analizate, compusă din: 12 construcții și Teren intravilan în suprafața de 24.200 mp, *estimată prin Abordarea prin Cost este: 604.000 EURO.*

Partea a VII - a – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza rezultatelor

Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii poate fi sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori.

Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

În cadrul acestui capitol se stabilește **valoarea de piață**, prin respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile pe baza cărora se formează opinia finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Adecvarea – prin această metodă evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare și de închiriere ale proprietăților comparabile.



Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea, cantitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Analiza rezultatelor și valorile obținute prin aplicarea metodele de evaluare sunt:

I. Abordarea prin Venit

$V_{\text{venit}} = 4.129.000$ lei , echivalent 830.000 EURO

Adecvata: DA - s-au gasit suficiente informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

Precisa: DA - datele au fost preluate din ofertele expuse pe piata pentru vanzare si inchiriere, neavand informatii despre tranzactii si contracte de inchiriere cu proprietati similare.

Cantitatea si calitatea informatiilor: datele au fost preluate din ofertele expuse pe piata pentru vanzare si inchiriere – acestea fiind în număr mediu pentru ofertele expuse pentru inchiriere și în număr redus pentru ofertele expuse pentru vanzare.

II. Abordarea prin Cost

$V_{\text{cost}} = 3.004.500$ lei , echivalent 604.000 EURO

Adecvata: DA – ca mijloc de verificare a rezultatelor obținute prin abordarea prin venit și ca baza de alocare a valorii pe construcție și teren.

Precisa: DA - suprafețele au fost luate din documentele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului , costurile unitare și calculele au fost efectuate pe baza costurilor de înlocuire – Cataloagele de preturi 1965. Datele și calculele se considera corecte.

Cantitatea si calitatea informatiilor: Relativa - Sursa informatiilor pentru costuri unitare este unica , dar de încredere și satisface criteriul "cantitatea informatiilor".

Datorită faptului că piața chiriilor este mai bine reprezentată, consider ca abordarea prin venit este mai adecvată decât abordarea prin cost.

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează ca:

Abordarea cea mai adecvată în cazul prezent este **Abordarea prin venit**, în urma aplicării căreia **Valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect compusa din: 12 constructii si Teren intravilan** parțial împrejmuit și cu rețele utilitare în suprafața de 24.200 mp a fost estimată la:

830.000 EURO , echivalent 4.129.000 lei

- Cursul valutar utilizat este de 4,9746 lei/euro , valabil la data evaluării 02.10.2023.

7.2. Concluzia asupra Valorii

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, analizând valorile obținute prin cele două abordări ale evaluării (*abordarea prin venit și abordarea prin cost*), care sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substitutiei, în opinia evaluatorului, **Valoarea de piață**, rezulta prin *Abordarea prin venit* este cea mai adecvată, ținând cont de tipul valorii determinat de scopul evaluării și de disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, *este* :

$V_{\text{venit}} = 830.000 \text{ EURO}$, echivalent 4.129.000 lei din care:

$V_{\text{teren}} = 387.000 \text{ EURO} - 1.925.000 \text{ lei}$

$V_{\text{constructii}} = 443.000 \text{ EURO} - 2.204.000 \text{ lei}$

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 de evaluare, fiind o valoare obținută prin *Abordarea prin venit*, motivată de nivelul preturilor pe piața imobiliară a municipiului Zalău;
- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport de evaluare;
- Valoarea prezentată include și valoarea terenului;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Pretul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare în funcție de raportul cerere/oferta valabil la data tranzacției.

ANEXE – Prezentare

- **Acte de Proprietate:**

- Extras de Carte Funciara;

- **Documentatia Cadastrala:**

- Plan de proiectie Stereo 70;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.
- Surse de informatii:
 - Fotografii proprietate imobiliara: Constructii cu terenul aferent;
 - Comparabile utilizate - Oferte de vânzare terenuri
 - Comparabile utilizate - Oferte de inchirieri hale.

Intocmit,

Dehelean Gheorghe

Membru EPI - ANEVAR

Legitimatie nr. 12039



Data raportului:

09 Octombrie 2023

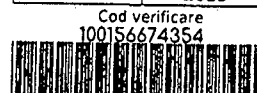


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76887 Zalău

Nr. cerere	45932
Ziua	15
Luna	09
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76887	24.200	parțial împrejmuit: gard metalic pe latura de nord și vest; limita convențională pe latura de nord și est; gard de beton pe latura de sud și vest

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76887-C1	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:566 mp; Birouri+atelier mecanic
A1.2	76887-C2	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:724 mp; Magazie materiale corp 1
A1.3	76887-C3	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:496 mp; Magazie materiale corp 2
A1.4	76887-C4	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:22 mp; Ghereta poarta
A1.5	76887-C5	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:766 mp; Sera+anexa
A1.6	76887-C6	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:19 mp; Depozit combustibil
A1.7	76887-C7	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:54 mp; Cotete
A1.8	76887-C8	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:819 mp; Atelier prefabricate
A1.9	76887-C9	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:65 mp; Sopron metalic
A1.10	76887-C10	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:100 mp; Sopron
A1.11	76887-C11	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:60 mp; Rampa
A1.12	76887-C12	Loc. Zalău, Str Fabricii, Nr. 28, Jud. Salaj	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:182 mp; Garaje

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45932 / 15/09/2023		
Act Notarial nr. act de dezlipire nr. 1185, din 15/09/2023 emis de notar public Buran Ioan Dumitru;		
B1	Se înființează cartea funciară 76887 a imobilului cu numărul cadastral 76887 / UAT Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61157 înscris în cartea funciară 61157;	A1
Lege nr. M.O. nr.681, din 16/09/2002;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ZĂLĂU		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61157/Zalău, înscrisă prin încheierea nr. 15328 din 19/10/2005; (provenita din conversia CF 1005/N)		
Lege nr. M.O. nr.681, din 16/09/2002 (adeverința nr.26119/27.09.2005);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
1) MUNICIPIUL ZĂLĂU		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61157/Zalău, înscrisă prin încheierea nr. 15328 din 19/10/2005;		

C. Partea III. SARCINI .

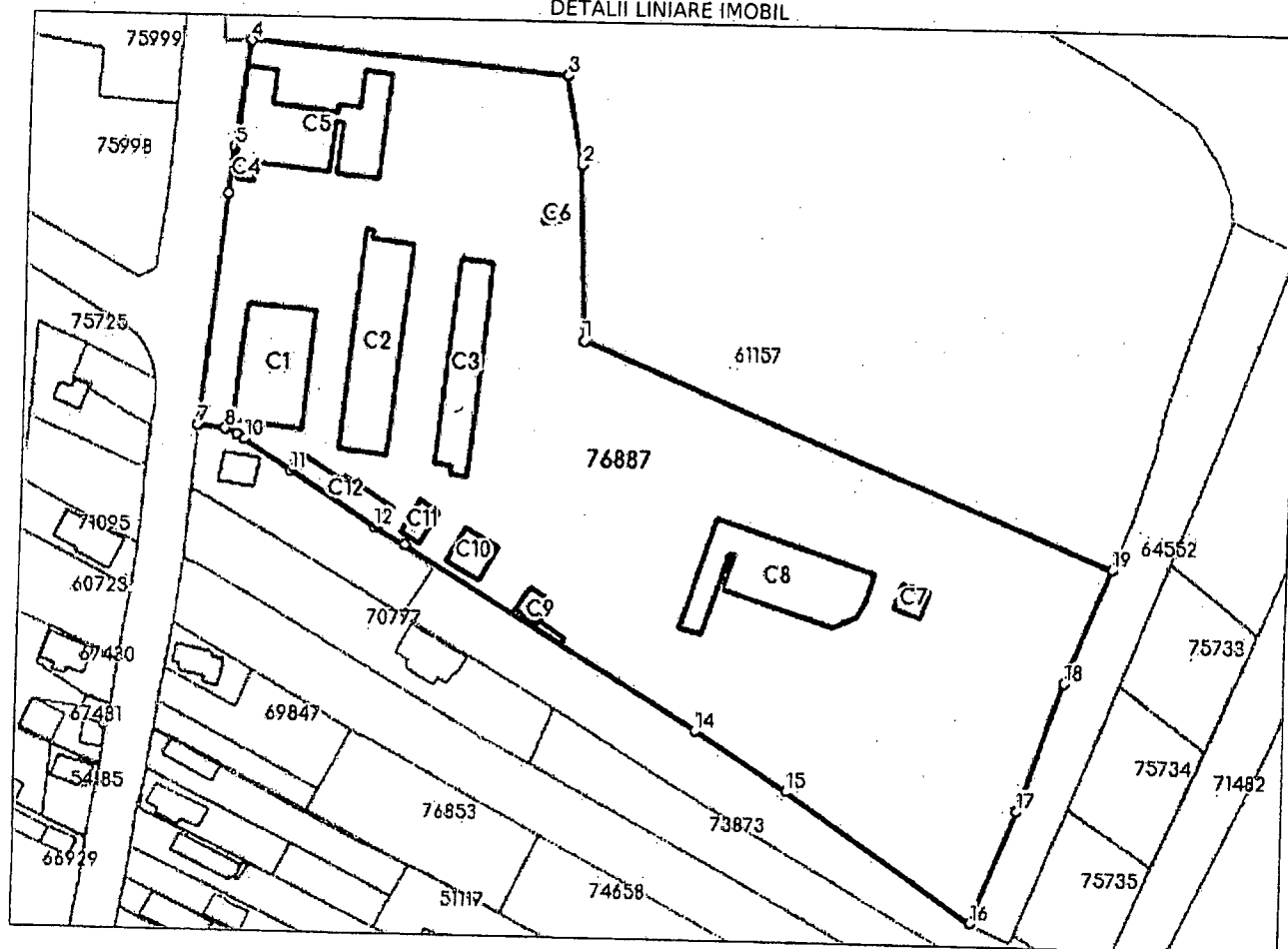
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76887	24.200	parțial împrejmuit: gard metalic pe latura de nord și vest; limita convențională pe latura de nord și est; gard de beton pe latura de sud și vest

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	19.279	-	-	-	
2	curți construcții	DA	2.213	-	-	-	
3	livada	DA	2.708	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76887-C1	construcții industriale și edilitare	566	Cu acte	S. construită la sol: 566 mp; Birouri+atelier mecanic
A1.2	76887-C2	construcții industriale și edilitare	724	Cu acte	S. construită la sol: 724 mp; Magazie materiale corp 1
A1.3	76887-C3	construcții industriale și edilitare	496	Cu acte	S. construită la sol: 496 mp; Magazie materiale corp 2
A1.4	76887-C4	construcții industriale și edilitare	22	Cu acte	S. construită la sol: 22 mp; Ghereta poarta

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	76887-C5	construcții industriale și edilitare	766	Cu acte	S. construită la sol:766 mp; Sera+anexa
A1.6	76887-C6	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S. construită la sol:19 mp; Depozit combustibil
A1.7	76887-C7	construcții industriale și edilitare	54	Cu acte	S. construită la sol:54 mp; Cotete
A1.8	76887-C8	construcții industriale și edilitare	819	Cu acte	S. construită la sol:819 mp; Atelier prefabricate
A1.9	76887-C9	construcții industriale și edilitare	65	Cu acte	S. construită la sol:65 mp; Sopron metalic
A1.10	76887-C10	construcții industriale și edilitare	100	Cu acte	S. construită la sol:100 mp; Sopron
A1.11	76887-C11	construcții industriale și edilitare	60	Cu acte	S. construită la sol:60 mp; Rampa
A1.12	76887-C12	construcții industriale și edilitare	182	Cu acte	S. construită la sol:182 mp; Garaje

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.197
2	3	24.148
3	4	84.734
4	5	28.672
5	6	12.276
6	7	61.076
7	8	7.09
8	9	3.459
9	10	2.407
10	11	14.65
11	12	27.418
12	13	9.447
13	14	91.628
14	15	29.148
15	16	60.65
16	17	32.633
17	18	36.185
18	19	32.28
19	1	153.482

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
15-09-2023

Asistent Registrator,
MARIANA COZMA

Referent,

Data eliberării,

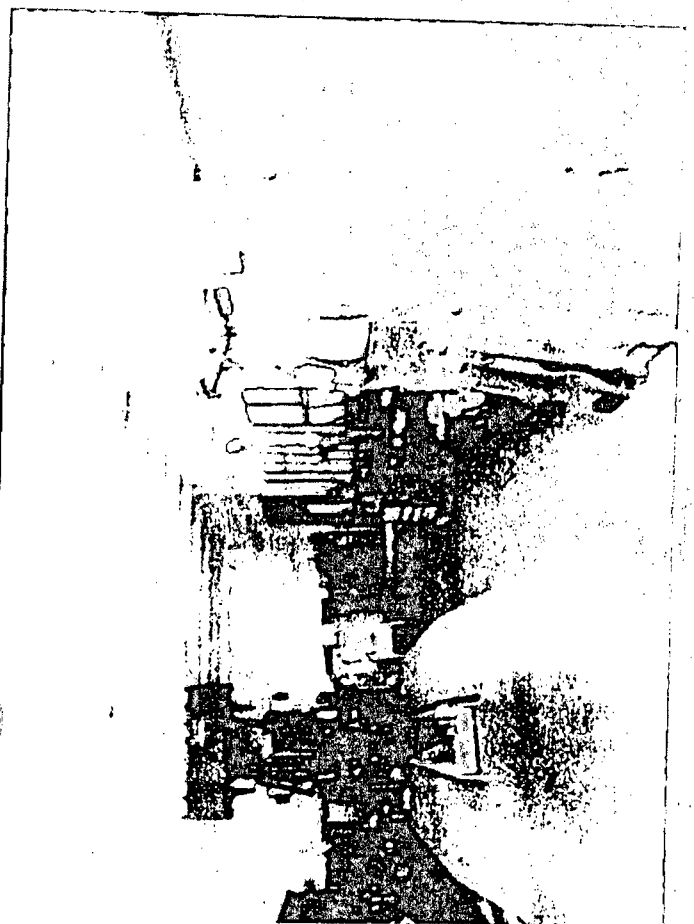
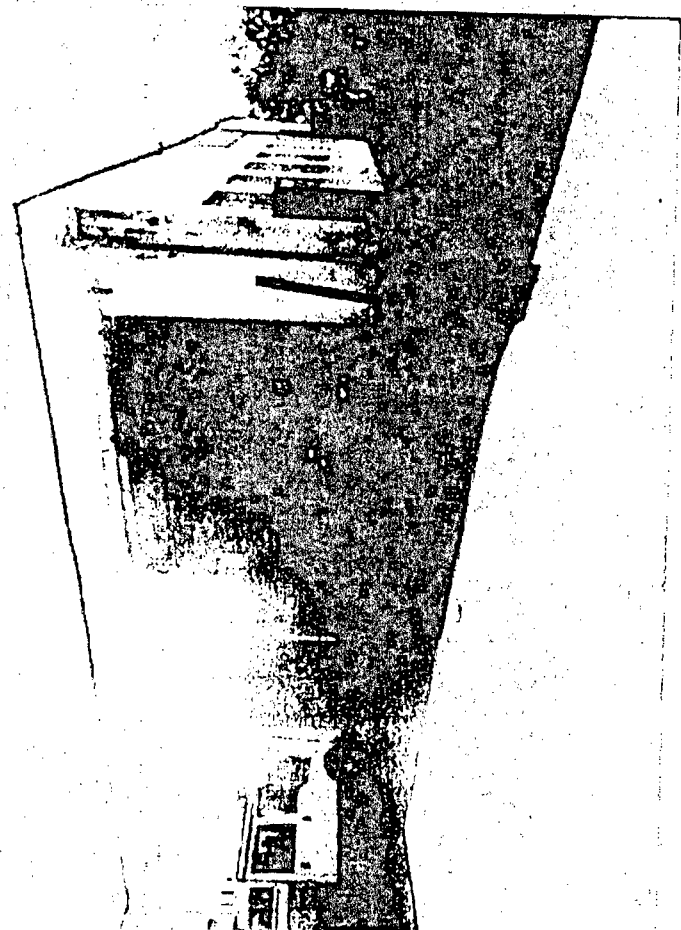
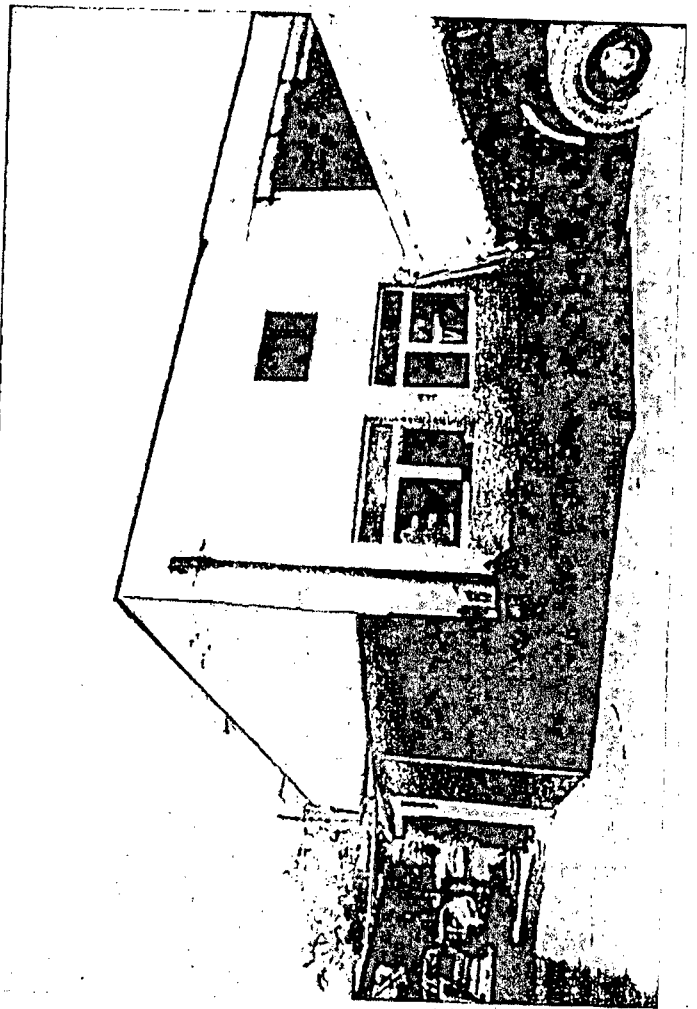
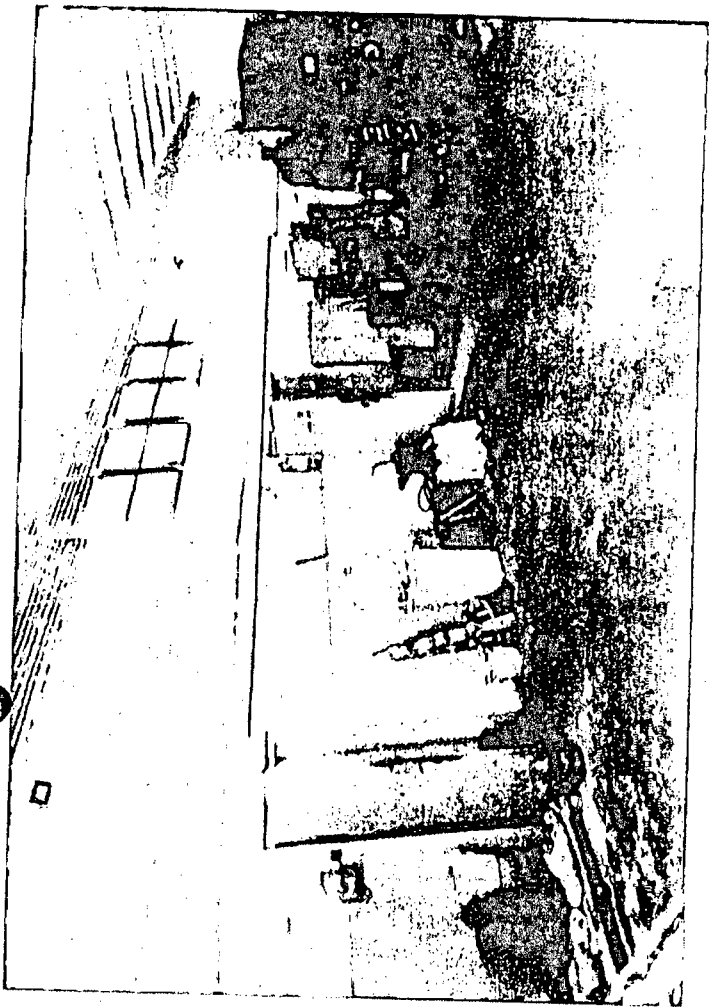
___/___/___

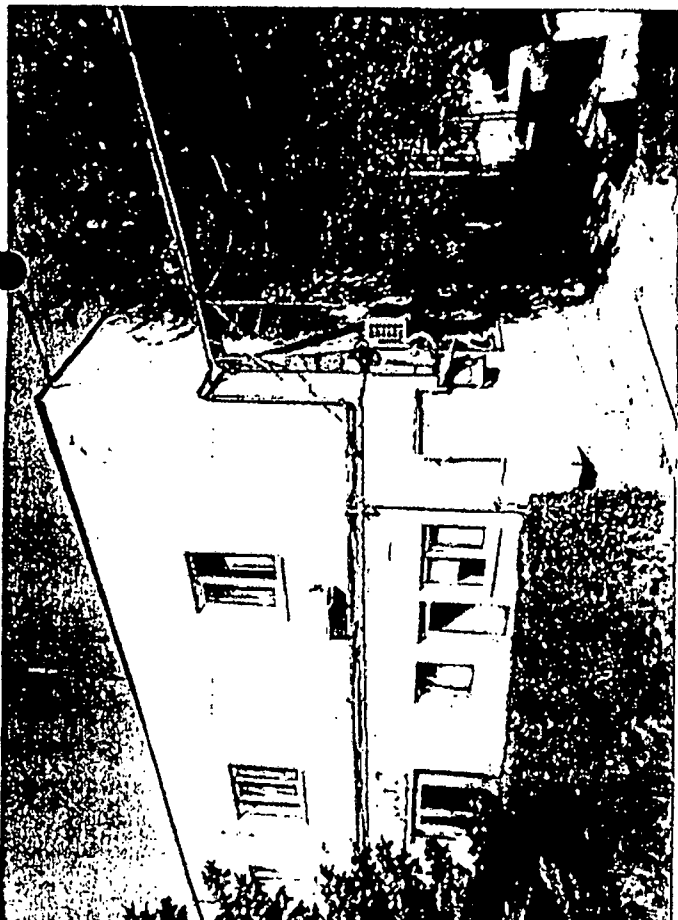
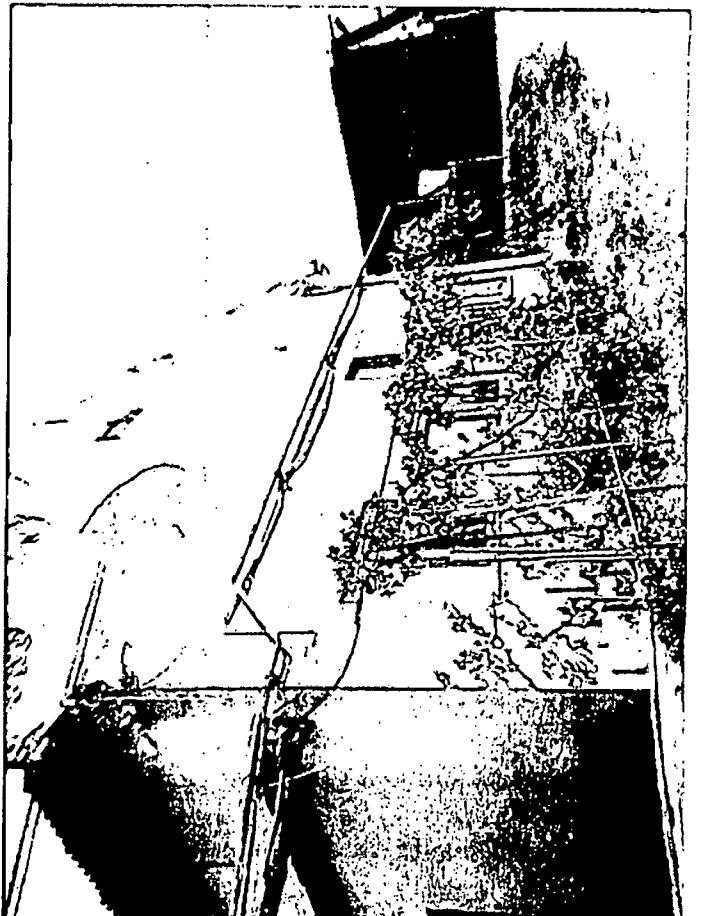
(parafa și semnătura)

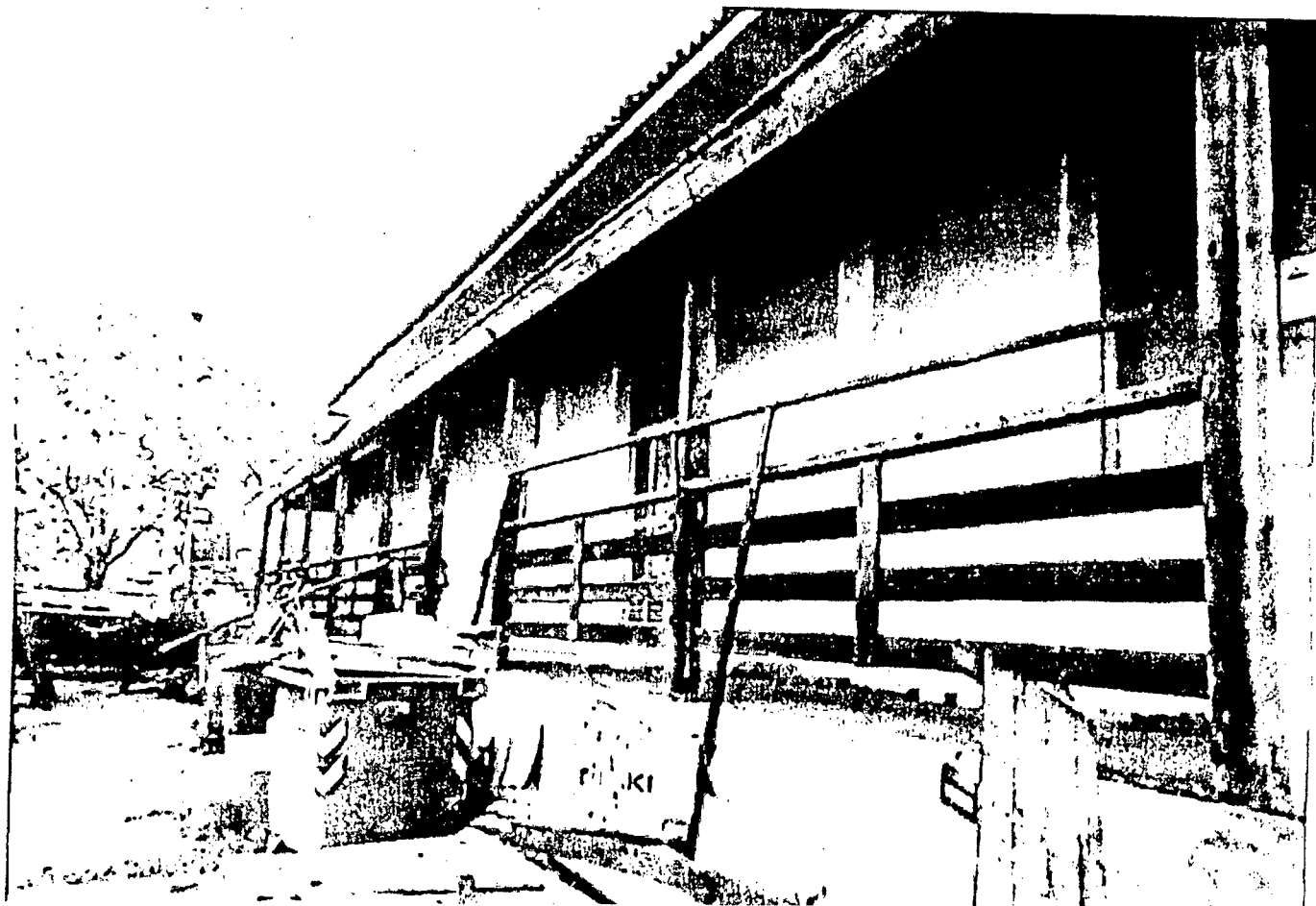
(parafa și semnătura)

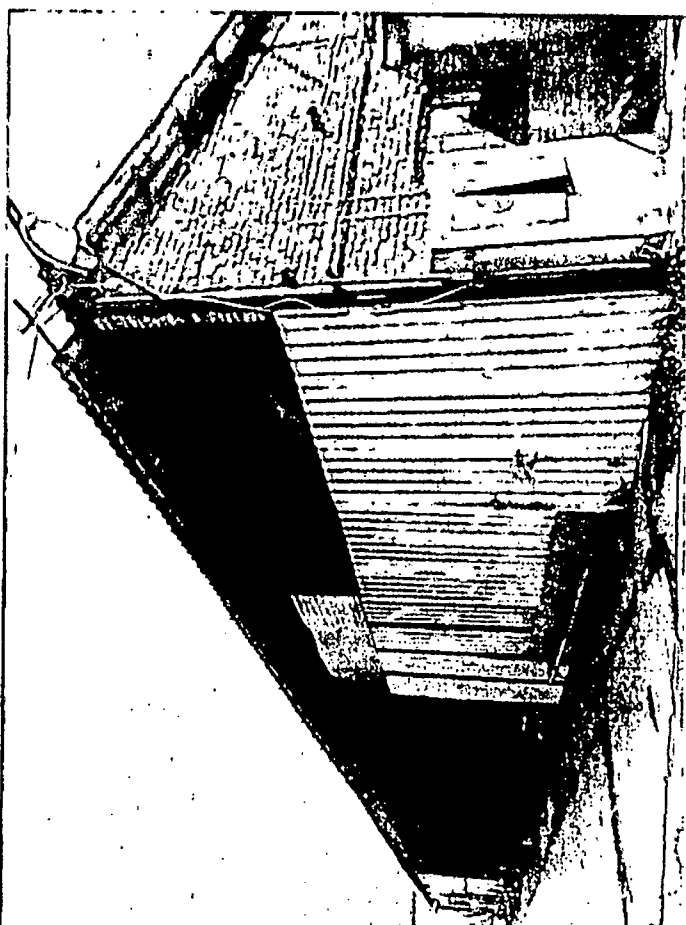
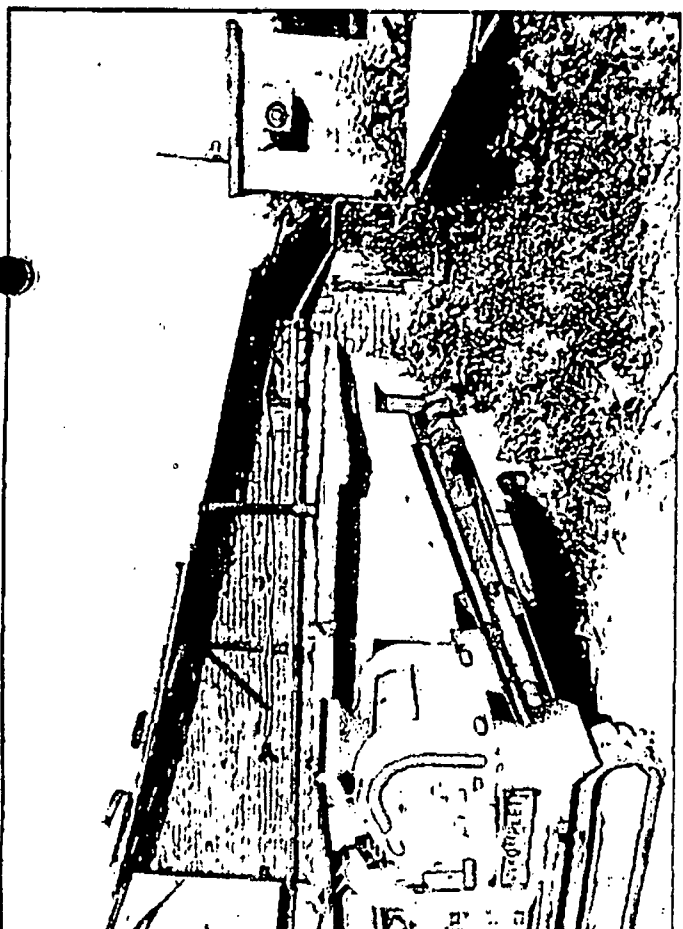
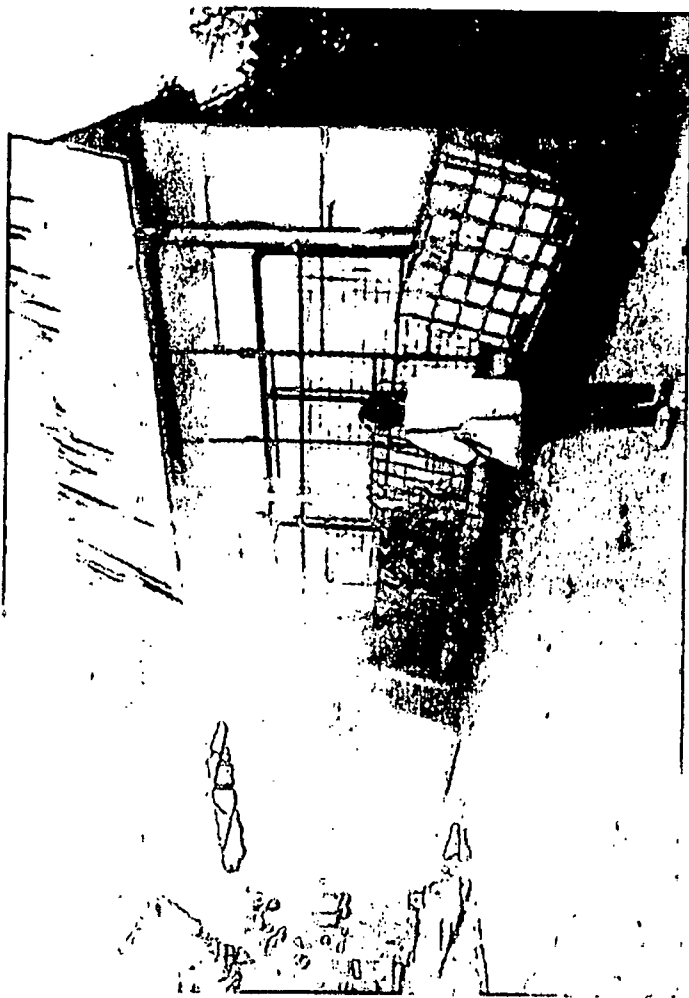
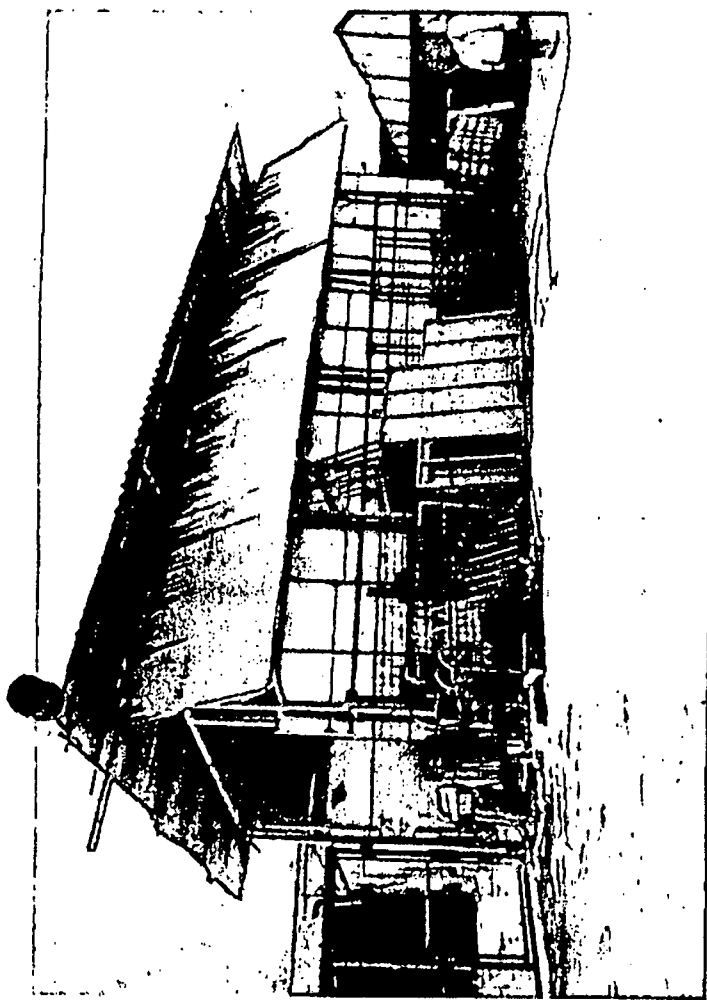
ANEXA NR.11

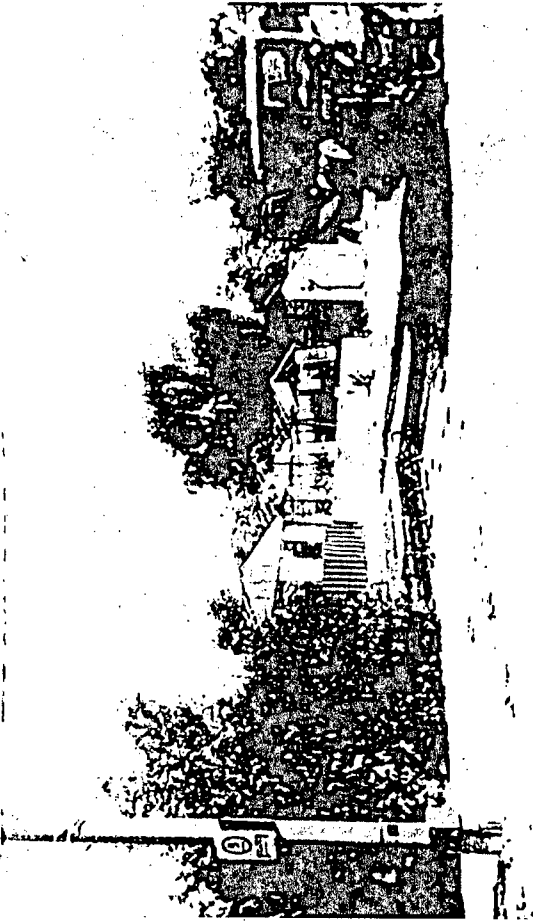
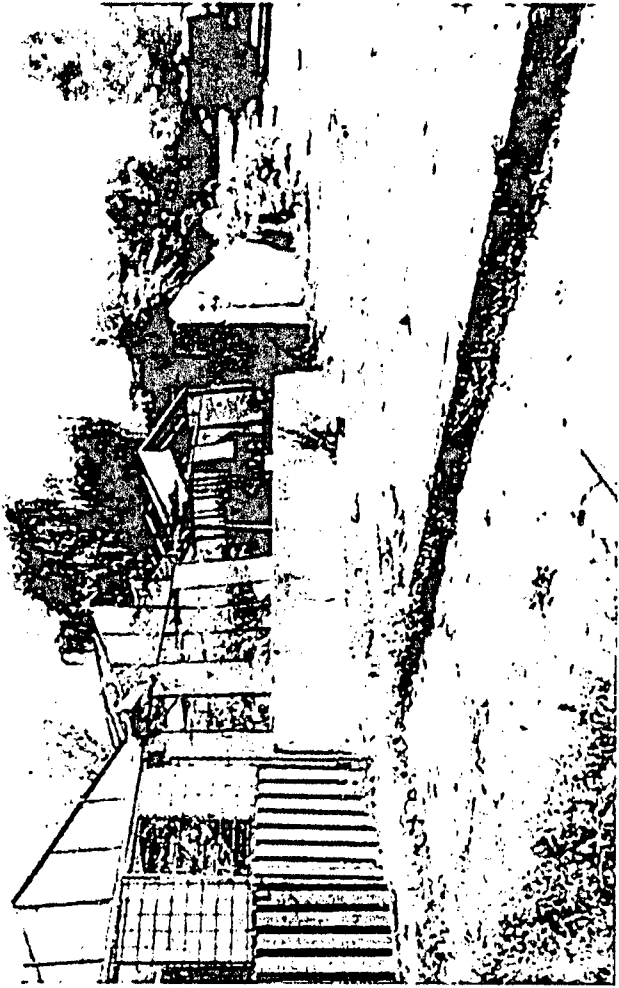
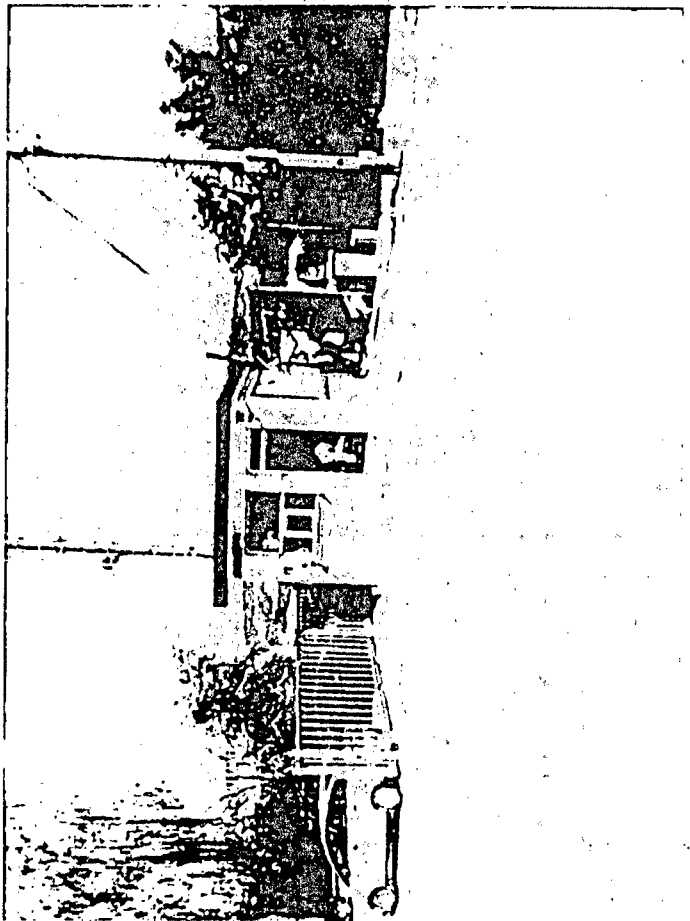
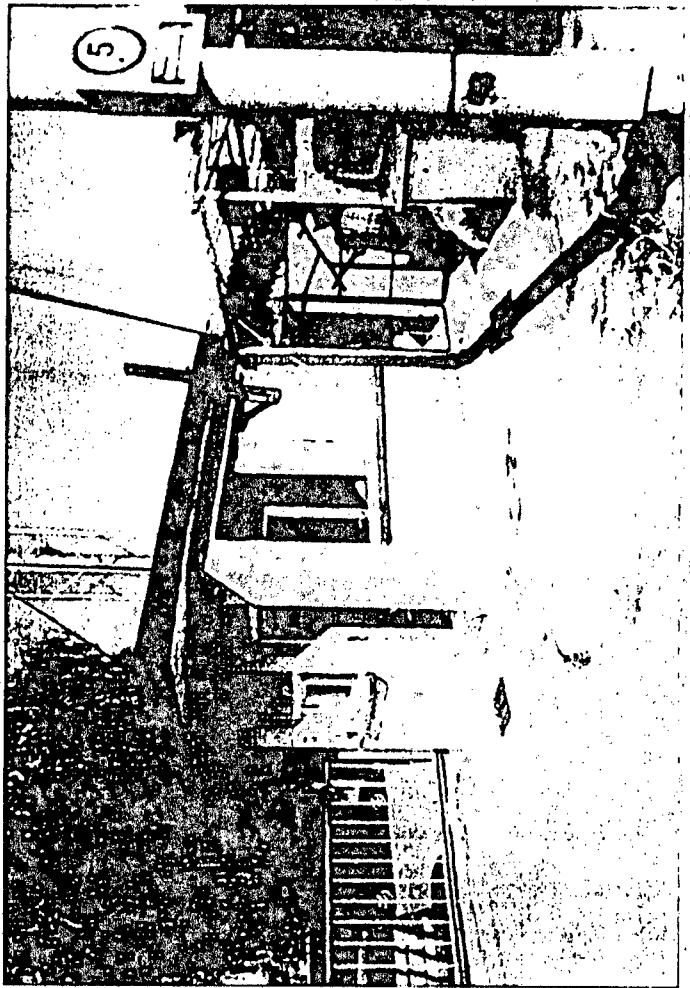
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

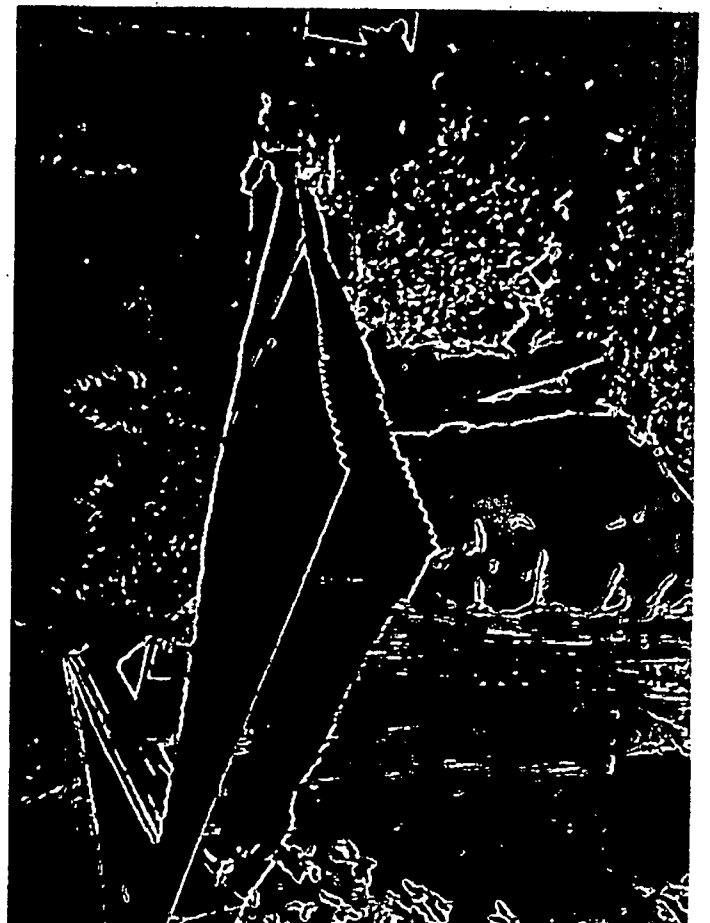
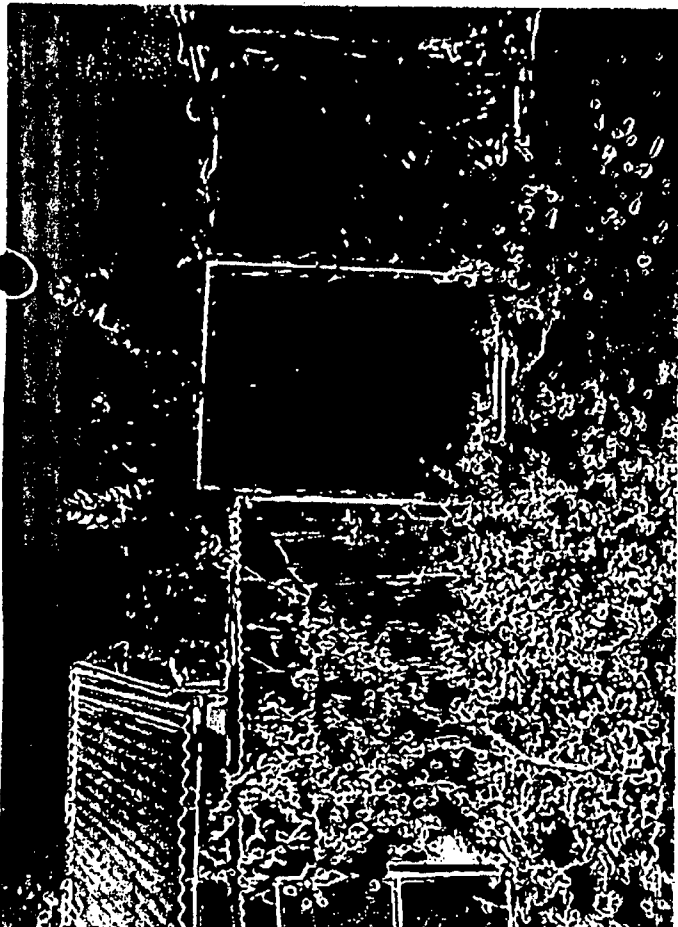
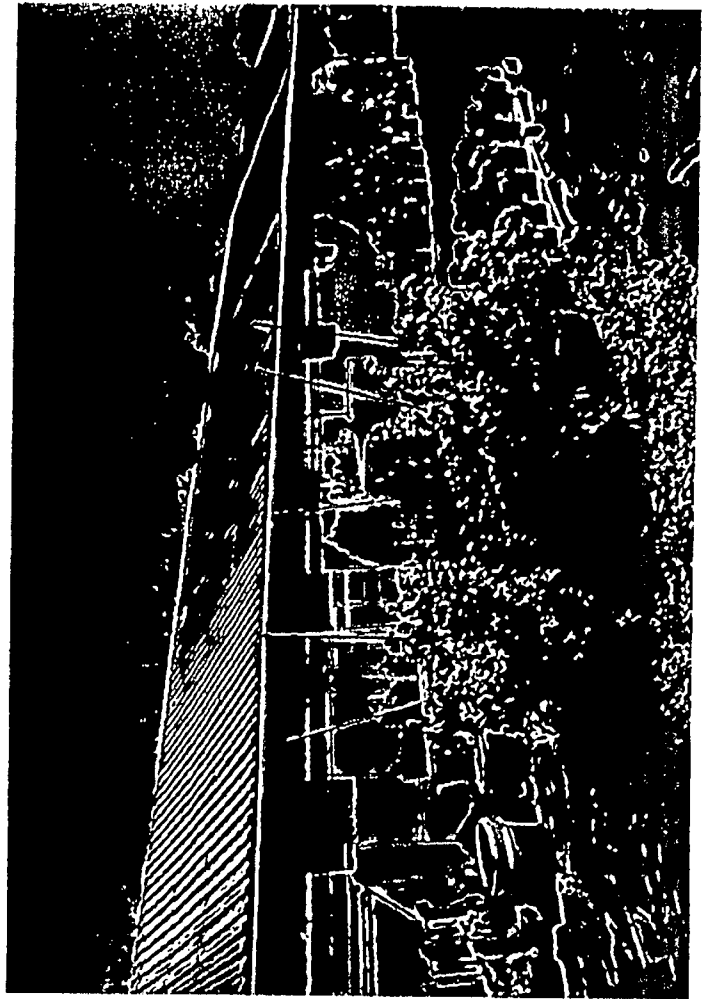
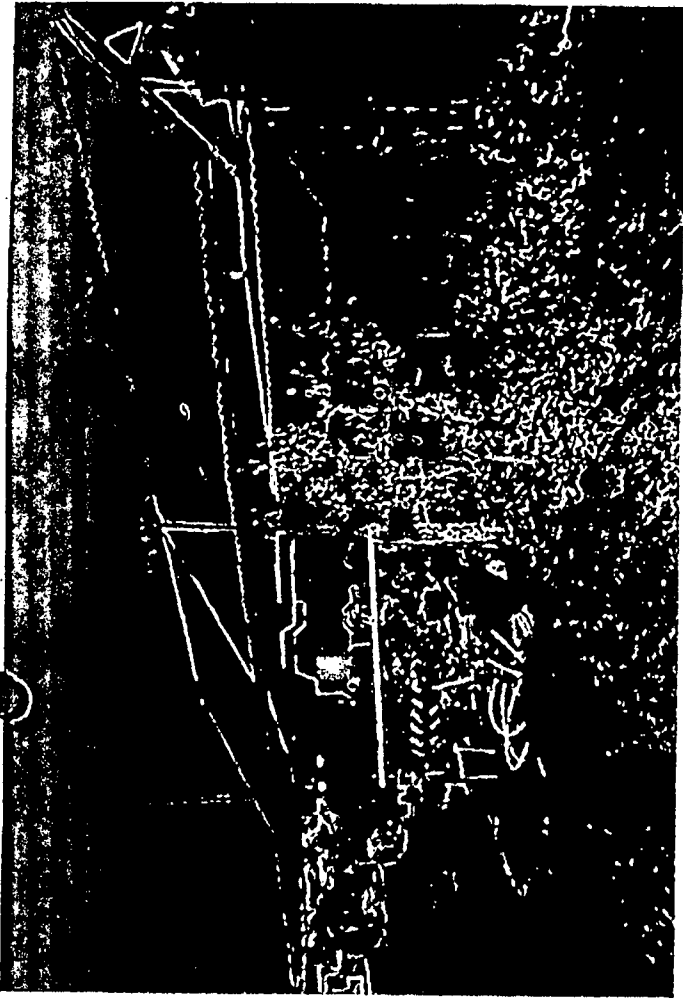


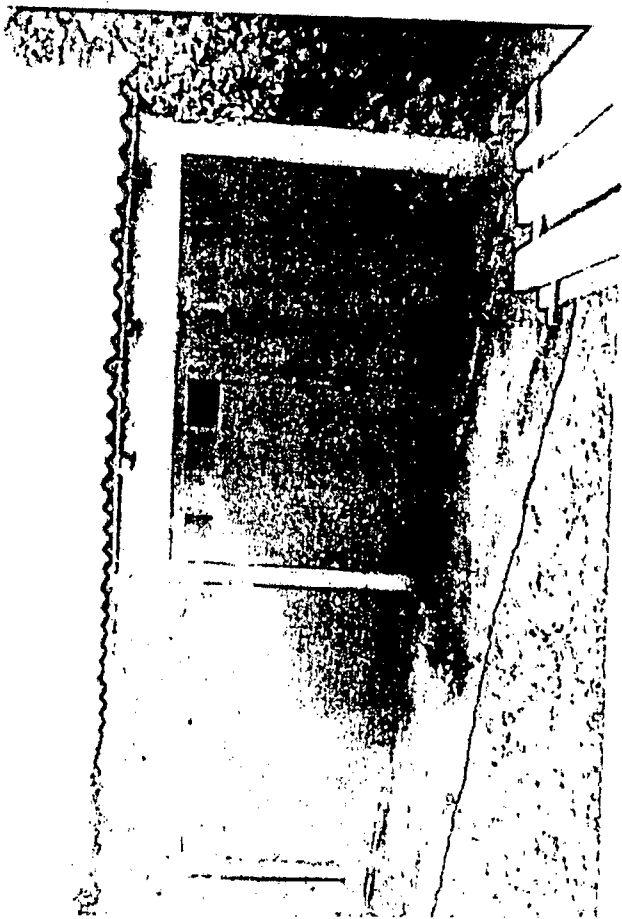
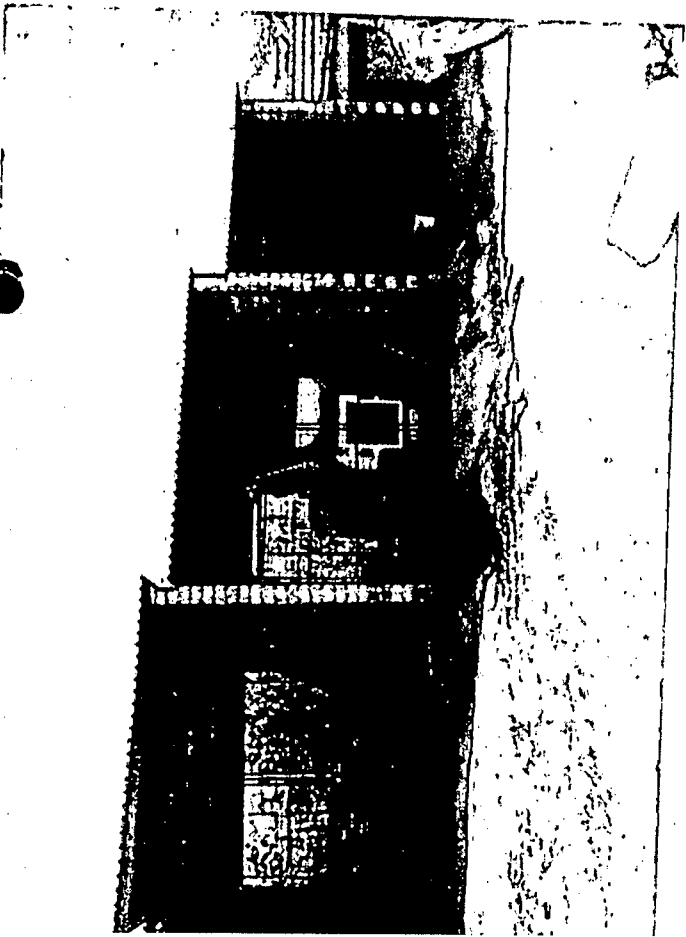
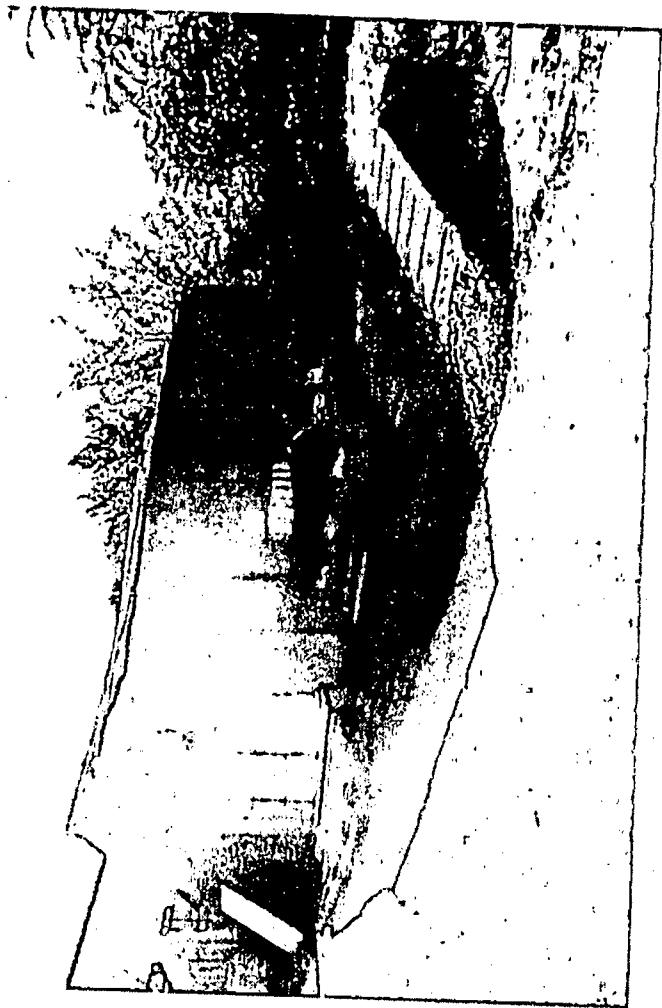
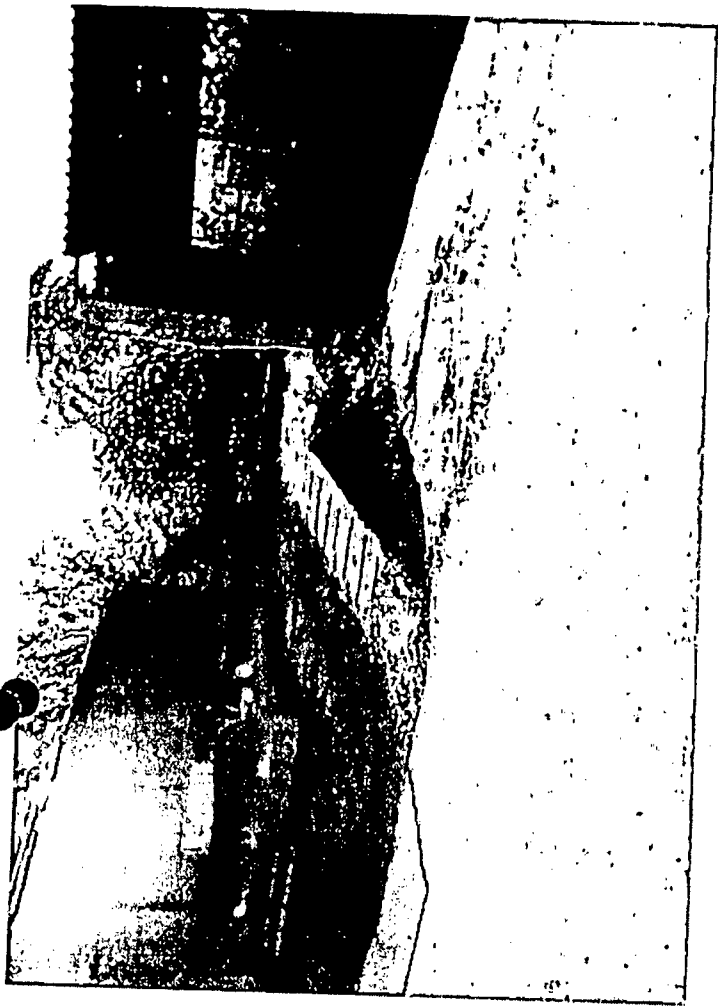












[← Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Salaj > Zalau > Teren intravilan 3700 mp pe Centură front 3.



Teren intravilan 3700 mp pe Centură front 34 metri Preț 2.000 Euro/ar

📍 Zalau, Salaj

75 000 €

20 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată: 1.850 RON /luna

Avans: 55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Prezentare generală

📏 Suprafață

3.700 m²

📌 Tip teren

[Cere informații](#)

📍 Locație

urbana

📏 Dimensiuni

[Cere informații](#)

📏 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

👤 Tip vânzător

agenție

Descriere

Teren intravilan 3700 mp pe centura Zalăului

-intabulat

-front la drum 34 metri

-certificat de urbanism

-ideal pentru constructie hală

-poze cu caracter informativ

[De vânzare](#)

[De inchiriat](#)

[Ansambluri rezidențiale](#)

[Companii](#)

[Creditare](#)

[Contul meu](#)

[Adaugă anunț](#)

Doriți să monitorizați proprietăți similare?

Activați notificările și nu pierdeți nicio ofertă.

3 700 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 6658919 • www.storia.ro

▲ Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard

Media

Tip acces

Imprejurimi

nu

electricitate

asfaltat

fără informații

Creditare

Contul meu

Adaugă anunț

Harta

SC Mitnik Store SRL

VALEA MITII

că

Mai mult

anunțuri similare ②



130.000,00 EUR

24.5 m², 5.306,00 EUR/m²

Teren industrial/mixt strada Crasnei ideal pentru stație pece



112.000,00 EUR

5100 m², 22,00 EUR/m²

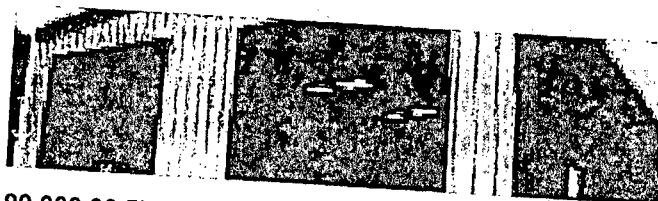
Teren industrial 51 ari cu front peste 60 metri D.va Nord Michelin



15.000,00 EUR

1000 m², 15,00 EUR/m²

teren intravilan parcela de 10 si 12 ari in apropiere de...



99.000,00 EUR

600 m², 165,00 EUR/m²

Acceptă challenge-ul Imobiliare.ro,
iar noi îți dăm banii de chirie

VEZI DETALII

Teren intravilan in spate la Mall

 Zalău, zona Central

80.000 €

Rate de la 2.003 Ron/lună

Angela Pop
administrator
ANGELA IMOB 

 0753 vezi tot numărul

 Trimite mesaj

 Vezi hartă

Descriere

32,00 Euro/mp.

Teren intravilan situat in spate la Mall Value Centre in suprafata totala de 25 ari cu front de 100 m la strada. Se poate parcela in 2. Momentan sunt pomi fructiferi, fantana pe teren si drum pietruit.

Specificatii

ID Anunt: X59K1300M

Actualizat in 17.03.2023

Suprafata teren:	2500 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	100 m

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

Acceptă challenge-ul Imobiliare.ro,
iar noi îți dăm banii de chirie

VEZI DETALII

Teren Intravilan | zona Vinacool | 28 ari

 Zalău, zona Nord

25 €/ mp **70.000 €**

Rate de la 1.752 Ron/lună



VILLAS IMOBILIARE PRO

 0756 vezi tot numărul

 Trimite mesaj

 Vezi hartă

Descriere

Teren intravilan cu suprafata de 28 ari, pe strada Maciesilor, in spate la Vinalcool ! 2500 euro/ ari!
Ideal pentru service auto, spalatorii auto, ateliere, depozit

Specificatii

ID Anunt: XE1313005

Actualizat in 28.09.2022

Suprafata teren:	2800 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	120 m
Lăţime drum acces:	120 m

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: betonate

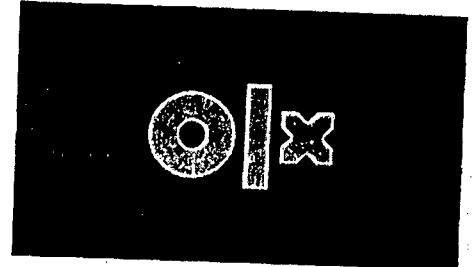
ALTE CARACTERISTICI

Firma	Suprafata construita (m2): 300	Suprafata utila (m2): 3 000
Suprafata teren (m2): 2 500	Tip proprietate: Distributie, Depozit, Spatiu productie	
Inaltime utila (m): 3	Stare: Nou	Anul constructiei: 2022
Numar locuri de parcare: 40	Acces: Zone comerciale	
Infrastructura de baza: Canalizare, Acces pentru vehicule grele		Alte facilitati: Baie privata
(P) Mega Image: Hai in echipa noas		

În calitate de consumator, toate achizițiile pe

Arată mai multe ▼

Publicitate



PUBLICITATE

DESCRIERE

Inchirez spatiu comercial, se poate folosi ca si atelier sau spatiu pentru depozitele amplasat pe centura Zalău str razboieni zona "delcar"

Conductie recent terminata

Util 300 mp inaltime la porti 3 m

Curent trifazat

Platforma betonata in fata 20 arii teren

Imprejmuit

Instalatie electrica si aer in toate zonele

La.cere ofer si un elevator auto

ID: 255377543

Vizualizări: 517

Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



TrailerParc

Pe OLX din mai 2014

Activ azi la 11:08

[/oferte/user/pmjF/]

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

PUBLICITATE

superbet.ro

De când n-ai mai prins un JACKPOT?

Jackpot Play de la Pragmatic te așteaptă să-ți încerci norocul. Bonus clienți noi: 250 Rotiri Gratis la orice slot Pragmatic din casino Superbet.

Promoted by Superbet

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot \[/oferte/user/pmjF/\]](#)



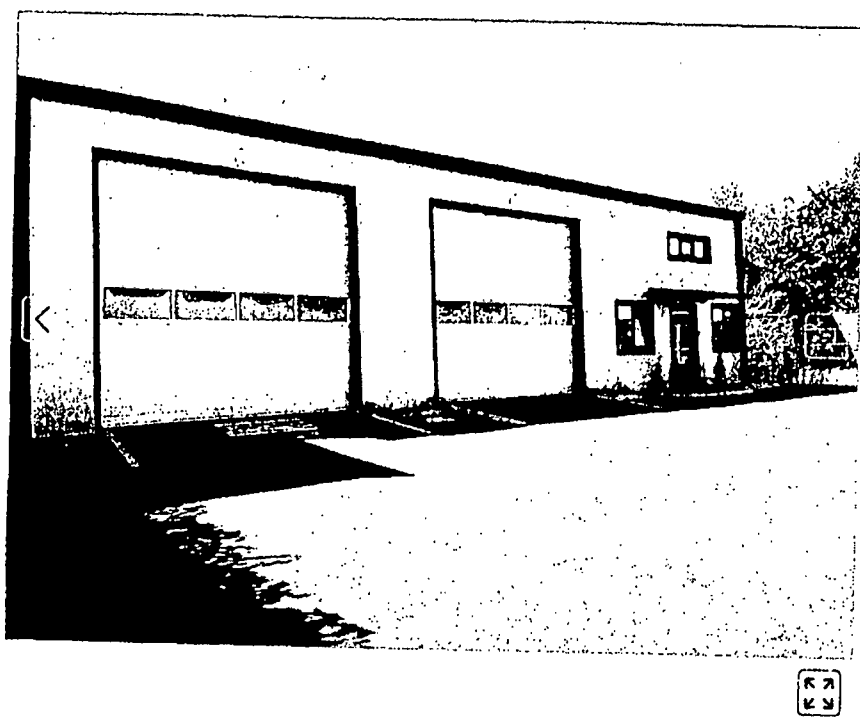
🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

< Înapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Salaj \(/salaj- judet/\) / Zalau \(/zalau/\)](#)

re



PRIVAT ⓘ



raul_teo33

Pe OLX din martie 2014

Activ pe 14 septembrie 2023

[\(/oferte/user/nyT5/\)](#)

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mal multe anunuri ale acestui vanzator >
[\(/oferte/user/nyT5/\)](#)

LOCALIZARE

📍 Zalau,
Salaj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vanzator privat.

Arată mal multe ▼

Postat 14 septembrie 2023

Hala de inchiriat 200 mp

7 455 lei

7,50 Euro/mp

PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT?AD-](#)

[\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT?AD=1&ref=olx.ro/cont/2ref\(0\)params1](#)

Persoana fizica

hala de inchiriat Zalau - Anunturi gratuite

(P) Mega Image: Hai in echipa noastra

DESCRIERE

Hala de inchiriat, stare noua, 200 mp toate utilitatile, zona industriala aproape de gara Zalau.

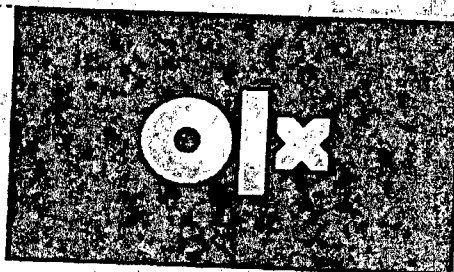
Detalii in privat

ID: 258328662

Vizualizări: 330

Reportează

PUBLICITATE



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



raul_teo33

Pe OLX din martie 2014

Activ pe 14 septembrie 2023

[\(/oferte/user/nyT5/\)](#)

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

PUBLICITATE

superbet.ro

350 Rotiri Gratis Shining Crown

Continuă distracția-n casino Superbet!
Depune +30 LEI și te bucuri de 350 Rotiri la
cel mai hot slot: Shining Crown. Te așteaptă
și Jackpot-ul!

Promoted by Superbet

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot \(/oferte/user/nyT5/\)](#)

Nike Jordan Utility
900 lei

Zalau
04 septembrie 2023



Canapele piele Mobexpert
model Sena 3-2-1
9 890 lei

Zalau
03 septembrie 2023



Jante Mercedes Benz
1 486 lei

Zalau
03 septembrie 2023



Lampa Industrială Elba
200 lei

Zalau
28 august 2023



[\(/d/oferta/nike-jordan-utility-IDhmwDo.html?reason=id%7Cfilter\)](#)

[\(/d/oferta/canapele-piele-mobexpert-model-sena-3-2-1.html\)](#)

[\(/d/oferta/jante-mercedes-benz-IDhlymQ.html\)](#)

[\(/d/oferta/lampa-industrial-elba-IDhlymQ.html\)](#)

Spatiu Industrial, Clasa B, 700 mp, Zalau 3 150 EUR

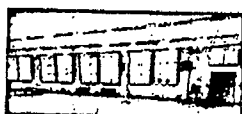
📍 Salaj, Zalau Nord

Valabil din 12.09.2023 09:47:58

Salveaza anuntul pe mai tarziu



📷 1 / 11



Suprafata utila

700,0 m

Suprafata construita

700,0 m

Anul constructiei

1960

Descriere

Spatiu industrial de inchiriat in Zalău, semicentral, Zalău Value Center - COMISION ZERO.

Spatiul este pretabil pentru activitati de logistica urbana, depozitare, distributie, comert.

Specificatii tehnice:

- suprafata totala 700 mp
- stalpi si grinzi de beton
- compartimentari cu zidarie
- pardoseala din beton
- inaltime utila - 4.5 m
- 1 usa industrială de tip drive-in
- 1 usa pietonala dubla
- sistem incalzire
- iluminat industrial
- alimentare electrica
- hidranti
- contoare separate

Anexa nr 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 328 din 26.10.2023

Vezi detalii pe www.romimo.ro

☎ 07xx xxx xxx Arată telefon

**MUNICIPIUL ZALĂU****PRIMĂRIA**

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

Anexa nr 3 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 328 din 26.10.2023

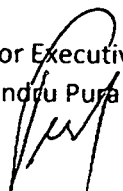
Situatia bunurilor transmise in concesiunea SC Citadin Zalau SRL

Anexa nr.3

Nr. crt.	Nr. inv.	Denumire	Caracteristici	U.M.	Cantitate	Valoare de inventar/lei	Gestiunea
1	11201	Birouri + atelier mecanic Str. Fabricii nr. 28	CF 76887 Zalău nr. cad.76887-C1 supraf. constr. la sol = 566 mp	MP	566,08	852.451,84	Cladiri - CITADIN SRL
2	11204	Magazie materiale corp 1, Str. Fabricii nr. 28	CF 76887 Zalău, nr. cad. 76887-C2 supraf. constr. la sol= 724 mp	MP	724, 29	131.311,17	Cladiri - CITADIN SRL
3	11205	Magazie materiale corp 2, Str. Fabricii nr. 28	CF 76887 Zalău nr. cad.76887-C3 supraf. constr. la sol=496 mp	MP	496,00	0,36	Cladiri - CITADIN SRL
4	11206	Ghereta poarta, Str. Fabricii nr. 28	CF 76887 Zalău, nr. cad 76887-C4 supraf. constr. la sol=22 mp	MP	21,90	3,09	Cladiri - CITADIN SRL
5	11207	Sopron metalic, Str. Fabricii nr. 28	CF 76887 Zalău , nr. cad.76887-C9 supraf. constr. la sol.= 65 mp	MP	65,00	2,44	Cladiri - CITADIN SRL
6	11208	Sopron Str. Fabricii nr. 28	CF 76887 Zalău nr. cad.76887-C10 supraf. constr. la sol= 100 mp	MP	100,00	45,43	Cladiri - CITADIN SRL
7	11209	Garaje, Str. Fabricii nr. 28	CF 76887 Zalău nr. cad.76887-C12 supraf. constr. la sol =182 mp	MP	182,00	93,21	Cladiri - CITADIN SRL
8	11210	Atelier prefabricate, Str. Fabricii nr. 28	CF 76887 Zalău nr. cad.76887-C8 supraf. constr. la sol= 819 mp	MP	819,24	23,30	Cladiri - CITADIN SRL

9	11211	Depozit combustibil subteran, Str. Fabricii nr. 28-	CF 76007 Zalau nr. cad.76887-C6 supraf. constr. la sol=19 mp	ML	19,24	4,74	Cladiri - CITADIN SRL
10	11213	Zid sprijin, Str. Fabricii nr. 28		BUC	1,00	12,15	Cladiri - CITADIN SRL
11	11214	Imprejmuire baza productie, Str. Fabricii nr. 28		BUC	1,00	28,57	Cladiri - CITADIN SRL
12	11215	Conducta alimentare cu apa Str. Fabricii nr. 28		BUC	1,00	12,70	Cladiri - CITADIN SRL
13	11216	Rețele edilitare Str. Fabricii nr. 28 -		BUC	1,00	202,10	Cladiri - CITADIN SRL
14	11217	Cladire Cotete-CF76887, nr. cad.76887-C7, str. Fabricii nr.28	CF 76887 Zalau, nr. cad.76887-C7 supraf. constr. la sol= 54 mp	MP	54,02	9.706,90	Cladiri - CITADIN SRL
15	11218	Sera, str. Fabricii nr.28 ,	CF 76887 Zalau, nr. cad.76887-C5 supraf. constr. la sol =766 mp	MP	766,01	112.477,09	Cladiri - CITADIN SRL
16	11212	Rampa spalare, Str. Fabricii nr. 28	CF 76887 Zalau nr. cad. 76887-C11, supraf. constr. la sol=60 mp	MP	60,00	0,00	Cladiri - CITADIN SRL
17	12540	Teren intravilan aferent construcțiilor , str. Fabricii nr.28, CF 76887, 24200 mp	CF 76887, nr. cad. 76887 teren intravilan aferent construcțiilor	MP	24.200,00	3.503.053,36	Cladiri - CITADIN SRL
		Total				4.609.428,45	

Director Executiv
Alexandru Pura



Şef Serviciu
Adina Predescu



Anexa nr 3 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 328 din 26.10.2023