



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud.Salaj
tel/fax: +40-260-661869
email: primaria@zalausj.ro
www.zalausj.ro



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calitatii
Conform ISO 9001:2000

HOTĂRÂREA Nr.202 din 20 iulie 2009

Privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Municipiul Zalău prin Consiliul local al municipiului Zalău și SC Giorgiani Impex S.R.L.

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere adresa nr.558/17.03.2009 înaintată de SC Transurbis S.A. Zalău și Referatul Direcției Patrimoniu nr.36025 din 16.07.2009;

Vazand rapoartele de evaluare a imobilelor întocmite în vederea efectuării schimbului de SC Demed Expert S.R.L. – evaluator Dehelean Gheorghe;

În baza prevederilor art.36 alin.5, art.121 alin.4 și 124 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările ulterioare;

În temeiul art.45 alin.3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Zalău prin Consiliul local al municipiului Zalău, pe de o parte, și SC Giorgiani Impex S.R.L. Zalău, pe de altă parte, în următoarele condiții :

A. Municipiul Zalău va preda copermutantului SC Giorgiani Impex S.R.L. Zalău terenul situat în Zalău, str. Gh Doja, identificat în CF nr. 50235 Zalău, nr.top. 3242/2/2, 3241/a/2/2/a, 3241/b/2/2/b – suprafață totală de 1375 mp, evaluat la suma de 627000 lei respectiv 148700 euro, conform documentației de evaluare.

B. SC Giorgiani Impex S.R.L. Zalău va preda Municipiului Zalău terenul situat în Zalău, Bd. Mihai Viteazul, intrarea dinspre Hereclean, identificat în CF 51374 Zalău, cad.4001 (provenit din CF 2916/N Zalău nr top.1854/1/c/3/1/1/1/1/b/1), în suprafață de 4327 mp, evaluat la suma de 842000 lei respectiv 200000 euro, conform documentației de evaluare.

Schimbul de imobile se realizează fără plata de sultă, având în vedere declarația dată de către SC Giorgiani Impex S.R.L. Zalău.

Art.2. Se aprobă transmiterea în folosință gratuită a SC Transurbis SA a terenului situat în Zalău, Bd. Mihai Viteazul, la intrarea dinspre Hereclean, identificat în CF 51374 Zalău, cad.4001 (provenit din CF 2916/N Zalău nr top.1854/1/c/3/1/1/1/1/b/1), în suprafață de 4327 mp, pentru reamplasarea parcului de autobuze, până la data de 08.11.2016 (durata contractului de concesiune a serviciului de transport public local de călători nr. 42999 din 08.11.2006)

Art.3. Se însușesc rapoartele de evaluare a celor doua parcele, care constituie anexele nr.1 și 2 la prezenta hotarare.

Art.4. Cheltuielile privind perfectarea contractului de schimb in forma autentică si inscrierea in evidentele CF a schimbului se vor suporta de către Municipiul Zalău.

Art.5. Se împuternicește Primarul municipiului Zalau să semneze, prin delegat, actul autentic de schimb in fața notarului public.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul municipiului Zalau și Direcția Patrimoniu.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Institutia Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Directia administratie publica locala
- Directia economica
- Directia patrimoniu
- Sc Transurbis S.A. Zalău
- SC Giorgiani Impex S.R.L. Zalău

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Eugen



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR**

Petroviță Stelian



DAP-SJ/PC/IEX

S.C. DEMED EXPERT SRL
Zalau , str. Piriului , nr. 21/A , judetul Salaj
tel. 0744/393213
tel/fax 0360/103303

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TERENURI INTRAVILANANE

Municipiul Zalau , str. Gh. Doja , fara numar , judetul Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Executantul lucrării: S.C. DEMED EXPERT SRL Zalau

ANEXA 1 la HCL 202/20.07.09
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugeniu
MUNICIPIUL ZALAU
JUD. SALAJ
CONSILIUL LOCAL

APRILIE 2009

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

SOCIETATEA COMERCIALA
CUI 16444468
DEMED
EXPERT
S.R.L.
ZALAU-ROMANIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR
IMOBILIARE
DEHELEAN
GHEORGHE
VALABIL 2009
EVALUATOR PROPRIETATI
DIN ROMANIA

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare-terenuri intravilane , din municipiul Zalau , str. Gh. Doja , fara numar , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor internaționale de evaluare IVS și a celor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de noi poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare “GN 11 Verificarea evaluărilor”;
- În prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

ing. Dehelean Gheorghe – ing. constructor-evaluator, membru ANEVAR, legitimitatea nr. 1458
-expert judiciar in specialitatea constructii.

Zalau , 15.07.2009



[Handwritten signature] 2

3. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă Terenuri intravilane situate în municipiul Zalau , str. Gh. Doja , fara numar , C.F. Zalau nr. 5630 , nr. top. 3242/2/2 , 3241/a/2/2/a , 3241/b/2/2/b , zona mediana.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii de piață. Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri Iulie 2009 a proprietății imobiliare, fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul proprietatea PRIMARIEI MUNICIPIULUI ZALAU , prin schimb , cu incheierea nr. 5980/2002 si 1880/2003 este inscris in C.F. nr. 5630 , nr. top. 3242/2/2 , 3241/a/2/2/a , 3241/b/2/2/b. Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restricții de alta natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi, fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 14.07.2009.

3.6. Data evaluării

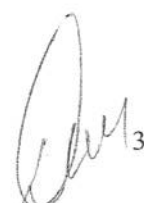
Data evaluării este 15.07.2009 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,2175 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare IVA 2 , imobilul evaluat este de natura unui teren amplasat in zona mediana a municipiului Zalau. Proprietatea de evaluat se pretează ca și vanzare sau schimb , este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piata este definita in standardul international IVS 1/2005, standard aplicat si in Romania.

„**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”



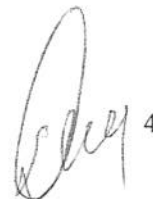
3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

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

Acest raport a fost elaborat în urmatoarele condiții limitative:

- Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;



4

- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

3.9. Clauză de nepublicare

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

3.10. Responsabilitate față de terți

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

3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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


3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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

Surse de informații:

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



5

3.13. Standarde

La elaburarea raportului de evaluare s-au avut in vedere recomandarile standardelor interne in concordanță cu cele europene si internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul , proprietatea PRIMARIEI MUNICIPIULUI ZALAU , prin schimb , cu incheierea nr. 5980/2002 si 1880/2003 este in scris in C.F. nr. 5630 , nr. top. 3242/2/2 , 3241/a/2/2/a , 3241/b/2/2/b. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, fiind evaluat în această ipoteză.

Terenul este imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele precizate de proprietar.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , zona rezidentiala Bradet. Accesul la teren se realizeaza direct din str. Gh. Doja. In zona se construiesc case unifamiliale.

4.3. Descrierea terenului

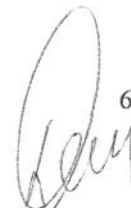
Terenul are suprafata totala de 1.375 mp. , front la str. Gh. Doja si fara panta. La limita terenului se afla rețeaua electrica , instalatia de gaz metan si instalatia de apa-canal. Accesul la teren se face direct din str. Gh. Doja.

5. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței, fezabilitate

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

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată



6

–terenuri intravilane - este o proprietate imobiliara, localizată în zona mediana a municipiului Zalau.

5.2. Analiza cererii

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

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

Cererea de terenuri pentru constructie este destul de ridicata si apartine agentilor economici si persoanelor fizice cu potential financiar care doresc sa-si construiasca locuinte sau alte tipuri de constructii, cererea indreptandu-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitari pentru terenuri cu destinatia pentru spatii rezidențiale si industriale , in zona centrala, cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , 22 Decembrie 1989 , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon. Pentru zona studiata tipul de imobile care se preteaza sunt cele de tip locuinte.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preț și un anumit loc indică grațul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere, in zona centrala si mediana este foarte scazuta, mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, in zonele limitrofe municipiului Zalau , piata terenurilor libere este in echilibru, dar se preconizează o stagnare sau o descreștere a prețurile proprietăților imobiliare de acest tip, pe termen scurt si mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

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

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

6.2. Cea mai bună utilizare

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



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

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona centrală a municipiului, cu acces facil din centrul municipiului, funcțiunile și dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip de locuință.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru :

- metoda comparației de piață
- metoda reziduală

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

- terenul cu o suprafață totală de 1.375 mp are front la str. Gh. Doja;
- la limita terenului există rețea electrică , instalația de gaz metan și instalația de apă-canal;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat având în vedere valoarea de piață a terenului liber în zonă , care se situează între 100 EURO/mp-130 EURO/mp, funcție de amplasare, dotarea cu utilități, suprafață, front la stradă;
- Accesul la teren se face direct din str. Gh. Doja;

7.1. Metoda comparației directe

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

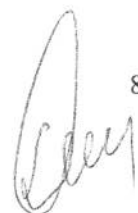
Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării,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

În zona în care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile locale , de la vânzatori și de la agențiile imobiliare.

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

Proprietatea comparabilă A – str. Piriului , teren liber , panta medie , cu suprafața de 800 mp. , front de 15 m , acces direct, toate utilitățile , ofertat la 120 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – în apropiere de zona în cauză , teren liber , plan cu suprafața de 1.500 mp , front de 18 m , cu acces direct , cu toate utilitățile, ofertat la 130 EURO/ mp,



Proprietatea comparabilă C – iesire spre Meses , zona impadurita cu apa de munte , teren liber , plan , cu suprafata de 1.000 mp , front 16 m , cu acces de la drum , toate utilitățile, ofertat la 110 EURO/mp.

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

Element de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Pret de oferta EURO/mp		120,00	130,00	110,00
Pret de vanzare EURO/mp		108,00	117,00	99,00
Drepturi de proprietate	Complete	Complete	Complete	Complete
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		108,00	117,00	99,00
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		108,00	117,00	99,00
Conditii ale pietei	Aprilie-09	Aprilie-09	Aprilie-09	Aprilie-09
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		108,00	117,00	99,00
Localizare		Similar	Similar	Superior
Corectie		0,00	0,00	0,15
Pret corectat		108,00	117,00	113,85
Utilitati	E+AC+G	E+AC+G	E+AC+G	E+AC+G
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		108,00	117,00	113,85
Drum	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		108,00	117,00	113,85
Suprafata terer./front	1.375/20,00	800/15	1.500/18	1.000/16
Corectie suprafata/front		1,00	0,90	0,95
Pret corectat EURO/mp		108,00	105,30	108,15

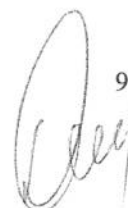
In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății C unde $V_{comparații} = 108,15$ EURO/mp, deoarece in acest caz, corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață:

$$V = 1.375 \text{ mp} \times 108,15 \text{ EURO/mp} \times 4,2175 \text{ lei/EURO} = 627.000 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 627.000 \text{ lei (148.700 EURO)}$$

9


7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip locuinta propunandu-se constructia a doua case unifamiliale cu D+P+M cu suprafata totala desfasurata de 275 mp.

Costul estimat de construire a trei case unifamiliale:

$$C_c = 275 \text{ mp.} \times 358,00 \text{ EURO/mp} = 98.450 \text{ EURO}$$

In urma analizei pietei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtinabile este de 1.500 EURO/luna.

$$\text{VBA} = 1.500 \text{ EURO/luna} \times 12 \text{ luni} = 18.000 \text{ EURO}$$

Cheltuielile de exploatare reprezinta cca. 10% din venitu brut anual:

Venit brut anual	EURO	18.000
Cheltuieli 10%	EURO	1.800
Venit net efectiv	EURO	16.200

Valoarea proprietatii in conditiile CMBU este:

$$V_{\text{CMBU}} = V_{\text{NE}}/c \text{ unde } c = \text{rata de capitalizare}$$

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 6,0%-7,0%, pentru proprietatea analizata apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 6,5\%$.

$$V_{\text{CMBU}} = 249.230 \text{ EURO}$$

Valoarea proprietatii imobiliare in starea actuala (teren liber) se determina prin deducerea din valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari a valorii investitiei de realizare a acesteia (costul de constructie).

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = V_{\text{CMBU}} - C_c$$

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = 637.000 \text{ lei (151.000 EURO)}$$

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

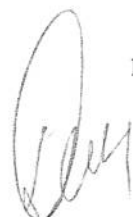
8.1. Generalități

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

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	627.000 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	637.000 lei



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

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentul in cadrul zonei, luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având in vedere prețurile care se practică pe piața liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul vanzarii sau schimbului , în opinia evaluatorului, **valoarea de piață este:**

V = 627.000 lei (148.700 EURO)

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

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

ANEXA la HCL 202/20.07.09
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

S.C. DEMED EXPERT SRL
Zalau , str. Piriului , nr. 21/A , judetul Salaj
tel. 0744/393213
tel/fax 0360/103303

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN EXTRAVILAN

Municipiul Zalau , in scris in C.F. 2916/N Zalau , nr. top.
1854/1/c/3/1/1/1/1/b/1 , judetul Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU
Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU
Executantul lucrării: S.C. DEMED EXPERT SRL ZALAU

ANEXA 2 la HCL 202/20.07.09
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugen
IULIE 2009
CONȚINE SEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare-teren extravilan , din municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , fara numar , judetul Salaj , zona periferica-industriala , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este Primaria municipiului Zalau.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor internaționale de evaluare IVS și a celor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de noi poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare “GN 11 Verificarea evaluărilor”;
- În prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

ing. Dehelean Gheorghe – ing. constructor-evaluator, membru ANEVAR, legitimația nr. 1458
-expert judiciar in specialitatea constructii.

Zalau , 15.07.2009



3. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă terenul extravilan situat în municipiul Zalau , zona periferica-industriala , inscris in C.F. nr. 2916/N , nr. top. 1854/1/c/3/1/1/1/1/b/1.

3.2. Scopul evaluării

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

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri Iulie 2009 a proprietății imobiliare, fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul proprietatea S.C. GEORGIANI IMPEX SRL Zalau , prin cumparare , este inscris in C.F. 2916/N Zalau , nr. top. 1854/1/c/3/1/1/1/1/b/1. Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restricții de alta natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi, fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 14.07.2009.

3.6. Data evaluării

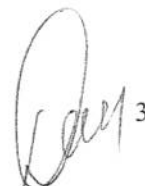
Data evaluării este 15.07.2009 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,2175 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare IVA 2 , imobilul evaluat este de natura unui teren amplasat in zona periferica-industriala a municipiului Zalau. Proprietatea de evaluat se pretează ca și garanție bancară , este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piata este definita in standardul international IVS 1/2003, standard aplicat si in Romania.

„**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”



3

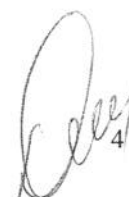
3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

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

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Previzunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;



4

- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

3.9. Clauză de nepublicare

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

3.10. Responsabilitate față de terți

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

3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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

Surse de informații:

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



5

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut in vedere recomandarile standardelor interne in concordanță cu cele europene si internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul proprietatea S.C. GEORGIANI IMPEX SRL Zalau , prin cumparare , este inregistrat în C.F. nr. 2916/N Zalau , nr. top. 1854/1/c/3/1/1/1/1/b/1. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, fiind reevaluat în această ipoteză.

Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele precizate de proprietar si dupa vecinatati.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona periferica-industriala a municipiului Zalau , pe b-dul M. Viteazul , fara numar. Accesul la teren se realizeaza direct din b-dul M. Viteazul. In zona in cauza se construiesc cladiri industriale si de depozitare.

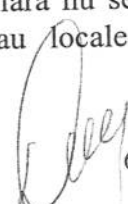
4.3. Descrierea terenului

Terenul are suprafata de 4.327 mp. , front la b-dul M. Viteazul si fara panta. La limita terenului se afla rețeaua electrica , instalatia de gaz metan si instalatia de apa-canal. Accesul la teren se face direct din b-dul M. Viteazul.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței, fezabilitate

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri , localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața 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.



Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată - teren extravilan - este o proprietate imobiliară, localizată în zona periferică-industrială a municipiului Zalau.

5.2. Analiza cererii

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

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

Cererea de terenuri pentru construcție este destul de ridicată și aparține agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale și industriale, în zona centrală, cartierul Bradet, Sarmas, Gradina Poporului, 22 Decembrie 1989, etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean, Panic, Aghires, Badon. Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de tip industrial.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere, în zona centrală și mediana este scăzută, mai există oferta în zonele periferice și limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, în zonele limitrofe municipiului Zalau, piața terenurilor libere este în echilibru, dar se preconizează o stagnare sau descreștere a prețurilor proprietăților imobiliare de acest tip, pe termen scurt și mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

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

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



6.2. Cea mai bună utilizare

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

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

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona periferica-industriala a municipiului, cu acces facil din centrul municipiului, functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip industrial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru :

- metoda comparației de piață
- metoda reziduala

Pentru evaluarea terenului s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- terenul cu o suprafață totala de 4.327 mp. are front de 20,00 ml la b-dul M. Viteazul;
- la limita terenului exista retea electrica , instalatia de gaz metan si instalatia de apa-canal;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piață a terenului liber in zonă , care se situează între 40 EURO/mp-50 EURO/mp, funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- Accesul la teren se face direct din b-dul M. Viteazul.

7.1. Metoda comparatiei directe

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

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

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



8

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

Proprietatea comparabila A este un teren situat in apropierea terenului de evaluat , cu front la b-dul M. Viteazul , in suprafata de 4.000 mp și frontul de 25 ml , cu utilitati la limita terenului , ofertat la 50 EURO/mp.

Proprietatea comparabila B este un teren situat mai departe de terenul de evaluat, cu front la tot la b-dul M. Viteazul , in suprafata de 4.500 mp și frontul de 30 ml , cu utilitati la limita terenului , ofertat la 45 EURO/mp.

Proprietatea comparabila C este un teren situat in apropierea terenului de evaluat , cu front la str. Lupului , in suprafata de 2.500 mp și frontul de 20 ml , cu utilitati la limita terenului, ofertat la 40 EURO/mp.

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

Element de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Pret de oferta EURO/mp		50,00	45,00	40,00
Pret de vanzare EURO/mp		45,00	40,50	36,00
Drepturi de proprietate	Complete	Complete	Complete	Complete
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		45,00	40,50	36,00
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		45,00	40,50	36,00
Conditii ale pietei	Iulie-09	Iulie-09	Iulie-09	Iulie-09
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		45,00	40,50	36,00
Localizare		Similar	Superior	Similar
Corectie		0,00	0,25	0,00
Pret corectat		45,00	50,15	36,00
Utilitati	E+S+G	E+S+G	E+S+G	E+S+G
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		45,00	50,15	36,00
Drum	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		45,00	50,15	36,00
Suprafata teren/front	4.327/20,00	4.000/25	4.500/30	2.500/20
Corectie suprafata/front		0,95	0,92	0,97
Pret corectat EUR/mp		42,75	46,15	34,95



In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății B unde $V_{comparații} = 46,15 \text{ EURO/mp}$, deoarece în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică.
Valoarea de piață:

$$V = 4.327 \text{ mp} \times 46,15 \text{ EURO/mp} \times 4,2175 \text{ lei/EURO} = 842.000 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 842.000 \text{ lei} - 200.000 \text{ EURO}$$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale și adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente în zona și care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) în ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip industrial propunandu-se constructia unei hale industriale cu suprafata desfasurata de 2.000 mp.

Costul estimat de construire a unei hale industriale:

$$C_c = 2.000 \text{ mp.} \times 418,38 \text{ EURO/mp} = 836.760 \text{ EURO}$$

În urma analizai pietei imobiliare locale, în opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtenabile de 3,25 EURO/mp./luna.

$$VBA = 3,25 \text{ EURO/mp./luna} \times 2.000 \text{ mp.} \times 12 \text{ luni} = 78.000 \text{ EURO}$$

Cheltuielile de exploatare reprezinta cca. 10% din venitu brut anual:

Venit brut anual	EURO	78.000
Cheltuieli 10%	EURO	7.800
Venit net efectiv	EURO	70.200

Valoarea proprietatii în condițiile CMBU este:

$$V_{CMBU} = VNE/c \text{ unde } c = \text{rata de capitalizare}$$

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea și oferta, posibilitatile de finantare. Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza în intervalul 6,0%-7,0%, pentru proprietatea analizată apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 6,5\%$.

$$V_{CMBU} = 1.080.000 \text{ EURO}$$

Valoarea proprietatii imobiliare în starea actuala (teren liber) se determina prin deducerea din valoarea proprietatii imobiliare în condițiile celei mai bune utilizari a valorii investitiei de realizare a acesteia (costul de constructie).

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = V_{CMBU} - C_c$$

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = 1.025.000 \text{ lei} - 243.000 \text{ EURO}$$



10

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

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

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	842.000 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	1.025.000 lei

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

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentul in cadrul zonei, luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață


Având in vedere prețurile care se practică pe piața liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul vanzarii sau schimbului , în opinia evaluatorului, **valoarea de piață este:**

V = 842.000 lei – 200.000 EURO

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

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

ANEXA 2 la HCL 202/20.07.09
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Expert evaluator
ing. Dehelean Gheorghe

