



## 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

### HOTARAREA NR .301

**Din 26.10.2009**

privind insusirea raportului de evaluare a terenului in suprafata de 147,5 mp, situat in cartierul Meses din municipiul Zalău, proprietatea d-lui Damsa Claudiu si aprobarea achizitionarii acestuia, in vederea realizarii lucrarilor cadrul obiectivului de investitii „Amenajare acces carosabil si pietonal, alimentare cu apa, canalizare menajera, pluviala si iluminat public in cartier Meses „, din municipiul Zalău

Consiliul Local al municipiului Zalău :

-Referatul comun nr. 52.948 din 20.10. 2009 al Directiei tehnice si Directiei economice.

- Documentatia de dezmembrare a terenului intocmita de Jarca Traian

-Raportul de evaluare al terenului intocmit de catre expert evaluator Dehelean Gheorghe si

- Adresa nr . 35.962 / 16.07.2009 a d-lui Damsa Claudiu .

In temeiul art. 7 , lit. b din Legea nr 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia , art.125, alin.1 si alin.2din Legea a administratiei publice locale , republicata ;

In conformitate cu prevederile art .48 alin 1 din Legea nr .273 / 2006 privind finantele publice locale , actualizata;

In baza art..36 alin.2 lit.”c” , art.123, alin. 1 si art. 45 alin .3 din Legea nr. 215 / 2001 privind administratia publica locala , republicata ;

### HOTARASTE ;

**Art.1.** Se insuseste Raportul de evaluare a terenului , in suprafata de 147,5 mp situat in municipiul Zalău cartier Meses identificat prin C.F. nr.9137 nr. cadastral 1139/1/b/1, 1138/1 /b/1/1 proprietatea d-lui Damsa Claudiu din municipiul Cluj Napoca str. Viilor nr. 52b ap 21la valoarea de 24.000 lei .

**Art.2.** Se aproba cumpararea acestui teren din suma alocata la cap.70 „Gospodarie comunala” cap.C „Achizitii si alte cheltuieli” pozitia 4 „ Achizitie teren,,. si se accepta donatia fara sarcini constand in teren in suprafata de 147,5 mp din aceleasi numere cadastrale .Terenul in suprafata totala de 295 mp este in intravilanul municipiului Zalău , conform PUZ „Cartier Meses” si necesar realizarii accesului carosabil si pietonal a viitoarei strazi Aleea Movilestilor din cartier Meses.

**Art 3** Se aproba cuprinderea in domeniul public al municipiului Zalău a suprafetei totale de 295 mp teren achizitionat conform art 2. prin completarea inventarului atestat prin HG 966 / 2002 de catre Directia patrimoniu .

**Art.4** Taxele necesare autentificarii contractului de donatie si a contractului de vanzare – cumparare si inscrierii in evidentele de publicitate imobiliara sunt in sarcina Municipiului Zalău

**Art 5.** Se imputernicește Primarul municipiului Zalău ca prin delegat să semneze contractul de donație și contractul de vânzare-cumpărare în condițiile articolelor 1 și 2.

**Art.6** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția tehnică, Direcția economică și Direcția patrimoniu.

**Art. 7.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Instituția Arhitectului Șef
- Direcția administrație publică locală
- Direcția economică
- Direcția tehnică
- Direcția patrimoniu

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Pop Eugen**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR  
Potroviță 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 INTRAVILAN

Municipiul Zalau , inscris in C.F. Zalau nr. 9137 , nr. cadastral 1138/1/b/1/1/b

ANEXA ... la HCL 30/26.10.09  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Pop Eugeni

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIȚĂ STELIAN

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Executantul lucrării: S.C. DEMED EXPERT SRL Zalau

OCTOMBRIE 2009



## 1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare-teren intravilan , din municipiul Zalau , PUZ Meses , strada 1 , fara numar , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarii lucrării este PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU în calitate de proprietar.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu 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, legitimația nr. 1458  
-expert judiciar în specialitatea construcții.

Zalau , 07.10.2009



### 3. ELEMENTE GENERALE

#### 3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă terenul intravilan situat în municipiul Zalau , PUZ MESES , strada 1 , fara numar , C.F. Zalau nr. 9137 , nr. cadastral 1138/1/b/1/1/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 Octombrie 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 este inregistrat în C.F. nr. 9137 Zalau și are nr. cadastral 1138/1/b/1/1/b. Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei restricții de altă natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi, fiind evaluat în aceste ipoteze.

#### 3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 06.10.2009.

#### 3.6. Data evaluării

Data evaluării este 07.10.2009 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această dată este : 4,2619 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 , garanția (propusă) evaluată este de natura unui teren amplasat în zona mediana a municipiului Zalau. Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piață este definită în standardul internațional IVS 1/2005, standard aplicat și în România.

„**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.”

#### 3.8. Ipoteze și condiții restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze :



- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de 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:

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



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

### 3.9. Clauză de nepublicare

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

### 3.10. Responsabilitate față de terți

Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate 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](http://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 PRIMARIEI MUNICIPIULUI ZALAU este inscris in C.F. nr. 9137 Zalau si are nr. cadastral 1138/1/b/1/1/b.

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

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

### 4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , zona rezidentiala Livada Meses , strada 1 , fara numar , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza indirect din str. C. Coposu. In zona se construiesc case unifamiliale.

### 4.3. Descrierea terenului

Terenul are suprafata de 147,50 mp. , cu acces indirect din str. C. Coposu si in panta medie. In apropierea terenului in cauza se afla rețeaua electrica , instalatia de gaz metan si instalatia de apa-canalizare. Accesul la teren se face indirect din str. C. Coposu.

## **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 intre cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările in structura sau mărimea populației.

 6



În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. In cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliara, localizată in 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 anumita piață, intr-un anumit interval de timp.

Pe piata proprietăților rezidențiale, comerciale, prestari servicii, cererea pentru astfel de proprietati vine in 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 , cartierul Meses , 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 gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere, in zona centrala si mediana este destul de scazuta, mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

### 5.4. Echilibrul pietei

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

## **6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

### 6.1. Generalități

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare 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 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 mediana a municipiului, cu acces facil din centrul municipiului, functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip de locuinta.

## 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 suprafată totala de 147,50 mp are front direct la strada 1;
  - in imediata apropiere de limita terenului exista retea electrica , instalatia de gaz metan si instalatia de apa-canalizare;
  - 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 35 EURO/mp-45 EURO/mp, funcție de amplasare, dotarea cu utilități, suprafată, front la stradă;
  - Accesul la teren se face indirect din str. C. Coposu;

### **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 există ofertă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agențiile imobiliare.

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

**Proprietatea comparabilă A** – Livada Meses , teren liber , panta medie , cu suprafata de 800 mp. , front de 15 m , acces direct , utilitățile in apropiere , ofertat la 35 EURO/ mp;



**Proprietatea comparabilă B** – in apropiere de zona in cauza , teren liber , plan cu suprafata de 1.500 mp , front de 18 m , cu acces direct , cu toate utilitățile, ofertat la 40 EURO/ mp,

**Proprietatea comparabilă C** – str. Paraului , zona in apropiere , teren liber , plan , cu suprafata de 1.000 mp , front 16 m , cu acces la drum asfaltat , toate utilitățile, ofertat la 60 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		35,00	40,00	60,00
Pret de vanzare EURO/mp		31,50	36,00	54,00
Drepturi de proprietate	Complete	Complete	Complete	Complete
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		31,50	36,00	54,00
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		31,50	36,00	54,00
Conditii ale pietei	Sept.-09	Sept.-09	Sept.-09	Sept.-09
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		31,50	36,00	54,00
Localizare		Similar	Superior	Similar
Corectie		0,00	3,00	0,00
Pret corectat		31,50	39,00	54,00
Utilitati	E+G+A	E+G+A	E+G+A	E+G+A
Corectie		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		31,50	39,00	54,00
Drum	Pietruit	Asfalt	Pietruit	Asfalt
Corectie		0,00	0,98	0,00
Pret corectat		31,50	38,22	54,00
Suprafata teren/front	147,50/25,00	800/15	1.500/18	1.000/16
Corectie suprafata/front		0,97	0,99	0,95
<b>Pret corectat EURO/mp</b>		<b>30,55</b>	<b>37,85</b>	<b>51,30</b>

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  $V_{comparații} = 37,85$  EURO/mp, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică.  
Valoarea de piață:

$$V = 147,50 \text{ mp} \times 37,85 \text{ EURO/mp} \times 4,2619 \text{ lei/EURO} = 919.028 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 24.000 \text{ lei (5.585 EURO)}$$



## 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 unei case unifamiliale cu D+P+M cu suprafata desfasurata de 250 mp.

Costul estimat de construire a casei unifamiliale:

$$C_c = 250 \text{ mp.} \times 358,00 \text{ EURO/mp} = 89.500 \text{ EURO}$$

In urma analizei pietei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtenabile de 650 EURO/luna.

$$VBA = 650 \text{ EURO/luna} \times 12 \text{ luni} = 7.800 \text{ EURO}$$

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

Venit brut anual	EURO	7.800
Neocupare 10%	EURO	780
Cheltuieli 10%	EURO	702
<b>Venit net efectiv</b>	<b>EURO</b>	<b>6.318</b>

Valoarea proprietatii in conditiile 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 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  $c = 6,50\%$ .

$$V_{CMBU} = 97.200 \text{ EURO}$$

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).

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

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = 33.000 \text{ lei (7.700 EURO)}$$

## 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:	24.000 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	33.000 lei



10

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

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

### 8.3. Concluzii-Valoarea de piață

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

**V = 24.000 lei (5.585 EURO)**

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


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

## 9. ANEXE

- 9.1. Copie cartea funciară;
- 9.2. Schița de dezmembrare și intabulare;
- 9.2. Plan amplasare în zona.



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVITA STELIAN





SCHIȚA DE DEZMEMBRARE ȘI ÎNTABULARE A  
 NR. TOP. 1139/1/b/1, 1138/1/b/1/1, C.F. 9137 ZALAU.  
 SCARA 1:1.000

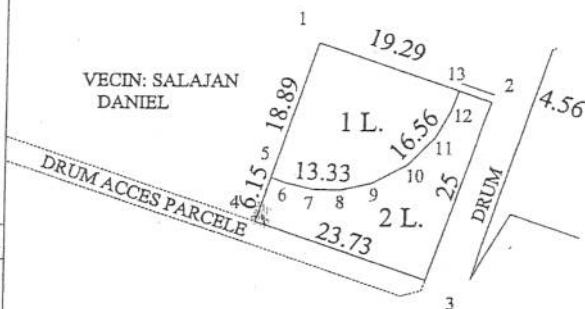
Judetul SALAJ,  
 Teritoriul admin. ZALAU,  
 Cod SIRUTA - 139704.139713.  
 Adresa imobilului,  
 Mun. ZALAU,  
 Teren intravilan,  
 P.U.Z. MESES.

ANEXA \_\_\_ la HCL 301/26.10.09  
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
 Pop. Eugen



VECIN: PARUTIU  
 EVA.

VECIN: SALAJAN  
 DANIEL



CONTRASEMNEAZĂ  
 SECRETAR  
 PÔTROVITĂ STELIAN

COORDONATELE  
 PUNCTELOR

NR. PCT.	Y	X
	354187.2853	632350.3893
13	354205.5438	632344.1596
12	354204.4936	632341.3264
11	354202.5937	632337.9225
10	354199.0012	632334.2583
9	354194.4789	632331.8331
8	354190.2957	632330.9219
7	354186.6825	632330.9880
6	354183.1650	632331.8163
5	354181.1623	632332.5197
S = 300 mp.		
13	354205.5438	632344.1596
2	354209.8579	632342.6876
3	354201.6364	632319.0773
4	354179.1677	632326.6987
5	354181.1623	632332.5197
	354183.1650	632331.8163
	354186.6825	632330.9880
8	354190.2957	632330.9219
	354194.4789	632331.8331
10	354199.0012	632334.2583
11	354202.5937	632337.9225
12	354204.4936	632341.3264
S = 295 mp.		

DEZMEMBRAREA C.F. 9137 ZALAU

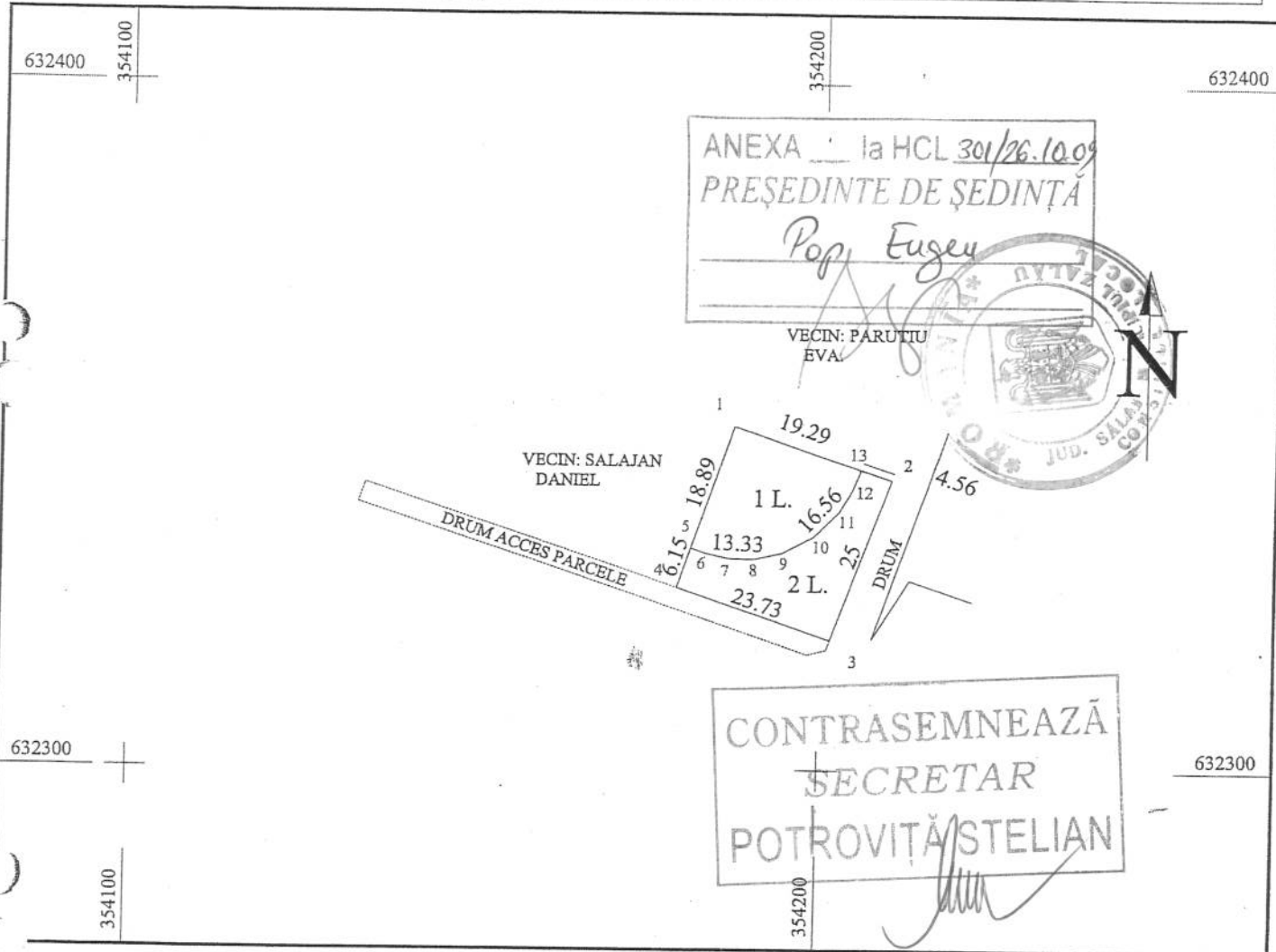
SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

SITUAȚIA ACTUALĂ				SITUAȚIA PROPUȘĂ			
NR. PCT.	NR. CAD.	SUPRAF. -mp.	PROPRIETARI conform C.F.	NR. CAD. NOU	SUPRAF. -mp.	CATEG. DE FOLOSINȚĂ	PROPRIETARI
37	1139/1/b/1, 1138/1/b/1/1	195 mp. 400 mp.	DAMSA CLAUDIU SORIN	1139/1/b/1 1138/1/b/1/1/a	300 mp.	TEREN INTRAVILAN IN P.U.Z. MESES	IN FAVOAREA VECHIULUI PROPRIETAR.
				1138/1/b/1/1/b	295 mp.	TEREN INTRAVILAN IN P.U.Z. MESES	PRIMARIA MUN. ZALAU.

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
cu propunerea de dezlipire/alipire**

Scara 1: 1000

Nr. Top.	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
1139/1/b/1, 1138/1/b/1/1	595 mp.	Teren intravilan, P.U.Z. Meses.	
Cartea funciara nr.	9137	UAT	Zalau



ANEXA la HCL 301/26.10.09  
PRESEDINTE DE SEDINTA  
*Pop Eugeniu*

VEGIN: PARUTIU  
EVA

VEGIN: SALAJAN  
DANIEL

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR  
*POTROVITA STELIAN*

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire/alipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)					
Nr. Top.	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Nr. cad.	Suprafata (mp.)		Categ. de folos.	Descrierea imobilului
						din act	masurata		
1139/1/b/1 1138/1/b/1/1	195	L	Teren intravilan		1139/1/b/1	300	300	1 L	Teren intravilan
	400				1138/1/b/1/1/a				
					1138/1/b/1/1/b	295	295	2 L	Teren intravilan
Total									

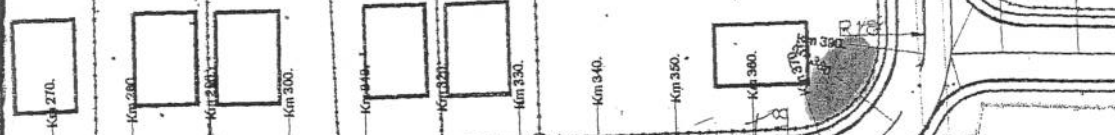


Parafa

CV - XIV

LV1

11



STRADA 1

CIOBANCA PETRU



SANITAR VETERINARA  
SI GARANTIA ALIMENTELOR

S.C. TRANSILVANIA MOTORS S.R.L.

S.C. TOTAL AS S.R.L.



ANEXA \_\_\_ la HCL 30/26.10.09  
PRESEDINTE DE SEDINTA



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR  
POTROVITA STELIAN



STRADA GI

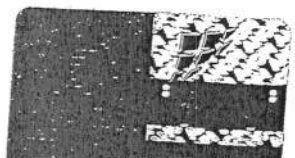
LV



5127

Nr. \_\_\_\_\_

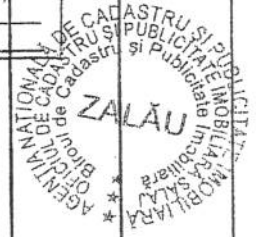
Comuna Zalău




A) Foie de ...

Numărul de ordine	Numărul topografic	+	Supraf. exprimată în jugăre cadastrale de 1600 stânjeni <input type="checkbox"/> și în hectare și m <input type="checkbox"/>				NOTĂ
			jugăre	stân <input type="checkbox"/>	Ha.	m. <input type="checkbox"/>	
1	1139/1/6/1	Teren extranla				195	} 595
2	1138/1/4/1	Teren -a-				400.	

Nr. înregistrare 10460 28 05 09 ziua \_\_\_\_\_ luna \_\_\_\_\_ anul \_\_\_\_\_  
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI eliberată la data de 02.06.09  
 Tariful \_\_\_\_\_ cu chitanța nr. 4994  
 Referent \_\_\_\_\_  
 L.S. \_\_\_\_\_



B) Foaie de proprietate

Numărul serial	<p>Priz 20 noiembrie 2005 N-9246                  În baza contractului de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Crecau Ioan pe. nr. 8273 din 7 noiembrie 2005 asupra imobilelor de rubr. A+1, 2. Traseu din nr. 8995 de autorizare, dreptul de proprietate și cumpărare în folosință</p>	NOTA
1.	Gaga Vasile și soția	
2.	<p>Reg. 706.2004 Nr. 4442                  În baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat de Notar Public Crecau Augustin nr. nr. 1315 din 16.02.2004 asupra imobilelor de rubr. A+1, 2 de autorizare dreptul de proprietate și cumpărare în folosință</p>	<p>Ext. 21436/20.08.07.                  Crecau,                  B h.</p>
3.	<p>21997/2h.08.2007.                  Cumpărare, pret. 25.000 lei                  Act. nr. 8595/2007,                  Drept de proprietate,</p>	
4.	<p>Danșu claudiu - Sorin, mecaș</p>	

*[Handwritten signature]*