



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.356

Din 21 decembrie 2009

privind achiziționarea de către municipiul Zalău a unui teren în suprafața de 249 mp în vederea realizării unei stații de pompare în cadrul obiectivului de investiții **“REABILITARE ȘI EXTINDERE REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE ÎN MUNICIPIUL ZALĂU”**

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere :

- ✓ Referatul comun nr. 60324 din 03.12.2009 al Direcției Tehnice și Direcției economice;
- ✓ Raportul de evaluare a imobilului întocmit de către un expert evaluator ec. Anca Larisa Borz și documentația de identificare a imobilului;
- ✓ Acordul proprietarilor Marian Susana și Marian Radu Alin;

În temeiul art.7, lit. b din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, art. 125, alin. 1 și 2 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată;

În conformitate cu prevederile art.48, alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată;

În baza art. 36 alin. 2 lit „c”, art. 123, alin. 1 și a art. 45 alin. 3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă achiziționarea de către municipiul Zalău a terenului în suprafața totală de **249 mp nr. Cadastral nou 53514** din imobilul - teren identificat în CF 53385, nr. cadastral 3303 situat în municipiul Zalău, strada Tipografilor, proprietatea d-nei Marian Susana, domiciliată în municipiul Zalău, strada Crisan nr. 28, bloc I 58, ap. 1 și a d-lui Marian Radu Alin, domiciliat în municipiul Zalău, Aleea Ritmului, bloc A18, Sc. B, ap. 21, compus din:

- ✓ 144 mp teren intravilan teren intravilan
- ✓ 105 mp teren extravilan

conform documentației cadastrale întocmită de Ureche Ioan, ce constituie **anexa nr. 1** la prezenta hotărâre, în vederea realizării unei stații de pompare din cadrul obiectivului de investiții **“REABILITARE ȘI EXTINDERE REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE ÎN MUNICIPIUL ZALĂU”**.

Art. 2 Terenul se achiziționează în domeniul public al municipiului Zalău, la prețul total **26.919,93 lei (20.798,12 lei** pentru terenul intravilan în suprafața de **144 mp** și **6.121,81 lei** pentru terenul extravilan în suprafața de **105 mp**), conform raportului de evaluare însoțit de către Consiliul local al municipiului Zalău prin prezenta hotărâre, care constituie **anexa 2**.

Art. 3. Taxele necesare autentificării contractului de vânzare - cumpărare și înscrierii acestuia în evidențele de publicitate imobiliare sunt în sarcina Municipiului Zalău.

Art. 4. Se împuternicește Primarul municipiului Zalău ca prin delegat să semneze contractul de vânzare -cumpărare în condițiile articolelor 1 și 2.

Art. 5. După efectuarea tranzacției, Direcția patrimoniu va face demersurile necesare în vederea cuprinderii în domeniul public al municipiului Zalău a imobilului, prin completarea inventarului atestat prin H.G. Nr. 966/2002.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția administrație publică locală, Direcția Tehnică, Direcția Economică și Direcția de patrimoniu.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Tehnică
- Direcția Economică
- Direcția Administrație Publică Locală
- Direcția de patrimoniu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Eugen

CONTRASEMNEAZĂ

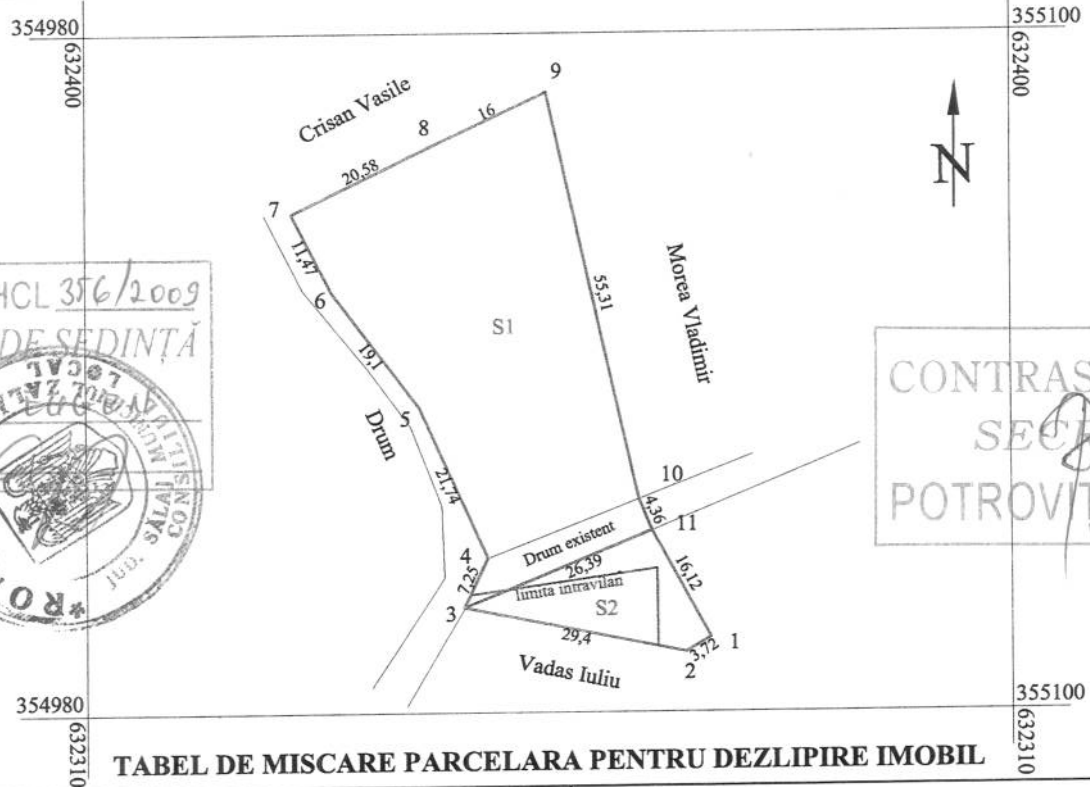
SECRETAR,

Potroviță Stelian

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE**
intravilan si extravilan
scara 1:1000

Marian Susana, Marian Radu - Alin - loc. Zalau

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
3303	1858mp	Loc. Zalau, parcela "Simandi", jud. Salaj	
CUI			
Cartea Funciara nr.	53385	UAT	Zalau



ANEXA 1 la HCL 356/2009
PRESEDINTE DE SEDINTA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire)					SITUATIA PROPUSA (dupa dezlipire)				
Nr. cad.	Suprafata masurata (mp)	Suprafata din acte (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata masurata (mp)	Suprafata din acte (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
3303	1858mp	1858mp	A	Teren extravilan	53513	1609mp	1609mp	A + Dr	Teren intravilan si extravilan
					53514	249mp	249mp	A	Teren intravilan si extravilan
Total	1858mp	1858mp				1858mp	1858mp		

Executant,
Ureche Ioan

Data

Vizat BCPI

Data

24823/03.12.09

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 53385
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 8430)

TEREN extravilan
Adresa:

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 3303 Top: 1385/ a/ 2, 1385/ a/ 1/ a, 1399/ 5/ 1/ 1	1858	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 53385
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 8430)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
	8888 / 20.11.2003	
	Act sentinta civila, 327.2003, emis de Judecatoria Zalau	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, tranzactie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota initiala 1/2, cota actuala 1/2	A1 (provenita din conversia CF 8430)
	1 MARIAN SUSANA	
	1589 / 23.01.2009	
	Act certificat de moștenitor, 25.2009	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota initiala 1/2, cota actuala 1/2	A1 (provenita din conversia CF 8430)
	1 MARIAN RADU-ALIN	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 53385
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 8430)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
	2407 / 23.02.2006	
	Act contract de vanzare-cumparare, 190, 21.02.2006, emis de NP Lupas	
1	Intabulare, drept de SERVITUTE, in favoarea parcelei cu nr.cad.3304 din CF.1697/N	A1 (provenita din conversia CF 8430)



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 53385
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 8430)

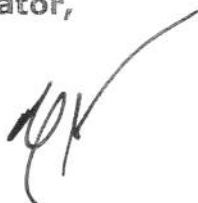
PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	altele	NU	604				1385/a/2	
2	altele	NU	574				1385/a/1/a	
3	altele	NU	680				1399/5/1/1	

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 10893/23-11-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
EMILIA FAUR**





[Handwritten signature]

ANEXA 1 la
PRESEDINTA DE
POP. EUGENIO



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETATII IMOBILIARE



PROPRIETATILE EVALUATE:
TEREN INTRAVILAN 144 mp
TEREN EXTRAVILAN 105 mp
LOC ZALAU, STR. TIPOGRAFILOR

DESTINATAR
MARIAN SUSANA
MARIAN RADU

BENEFICIAR
PRIMARIA ORASULUI ZALAU

EXPERT EVALUATOR
Ec. ANCA LIARISA BORZ



CUPRINS

Certificare.....	2
CAPITOLUL 1. Sinteza evaluarii.....	4
CAPITOLUL 2. Premizele evaluarii.....	5
2.1. Ipoteze si conditii limitative.....	5
2.1.1. Ipoteze.....	5
2.1.2. Conditii limitative.....	6
2.2. Obiectul, scopul, utilizarea evaluarii.....	6
2.3. Valoarea estimata, data evaluarii. Insectia.....	7
2.4. Certificari. Forma de estimare a valorii.....	7
2.5. Drepturi de proprietate.....	7
2.6. Domeniul evaluarii. Responsabilitatea fata de terti.....	8
2.7. Clauza de nepublicare. Sursele de informatii.....	8
CAPITOLUL 3. Proprietatea evaluate.....	8
3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	8
3.1.1. Aspectele legale. Presentarea proprietarului.....	8
3.1.2. Datele terenului, zonare, utilitati, descriere.....	9
3.2. Date privind impozitarea.....	9
3.3. Studiul pietei.....	9
3.4. Analiza cererii.....	10
3.5. Analiza ofertei.....	11
3.6. Echilibrul pietei.....	11
CAPITOLUL 4. Evaluarea proprietatii imobiliare.....	12
4.1. Procedura de evaluare. Etape, surse de informatii.....	12
4.2. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU).....	13
4.3. Metoda comparatiei directe.....	15
4.4. Alte tehnici alternative pt evaluarea terenului	17
4.4.1 Extractia.....	17
4.4.2 Parcelarea.....	17
4.4.3 Alocarea.....	17
4.4.4.Tehnicile capitalizarii venitului; Capitalizarea directa: tehnica reziduala a terenului.....	17
4.4.5. Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare.....	18
4.4.6 Actualizarea: Analiza fluxului de numerar.....	19
CAPITOLUL 5. Rezultatele Evaluarii.....	19
5.1. Rezultatele evaluarii.....	19
5.2. Reconcilierea rezultatelor.....	20
5.3. Opinia evaluatorului.....	20
Anexa 1 – Extras CF.....	21
Anexa 2 – Incadrare in zona.....	22
Anexa 3 – Fotografii.....	2

Capitolul 2. Premisele evaluarii

2.1. Ipoteze si conditii limitative:

Subsemnata Anca Larisa Borz expert evaluator ANEVAR, am intocmit prezentul Raport de evaluare la solicitarea Primariei orasului Zalau, in scopul stabilirii valorii de piata.

Ca urmare a informatiilor existente si a analizei evaluatorului asupra proprietatilor imobiliare care fac subiectul acestui raport de evaluare rezulta ca proprietatile evaluate nu sunt supuse la data evaluarii nici unor restrictii sau limitari deosebite (servituti, ipoteci etc.) care ar putea ingradi dreptul de folosinta al terenurilor, dupa efectuarea tranzactiei.

Ipotezele si conditiile limitative luate in considerare in evaluarea acestor proprietati sunt urmatoarele :

2.1.1. Ipoteze

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar. Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlurile de proprietate. Se presupune ca titlurile de proprietate sunt valabile si proprietatile poate fi vandute;

- proprietatile sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini.

- se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatilor;

- informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor ;

- toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte; planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul pentru a-si face o imagine cat mai obiectiva asupra proprietatii;

- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatilor, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare; nu se asuma nici o responsabilitate pentru astfel de situatii sau pentru obtinerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

- se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si nationale privind mediul inconjurator;

- se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;

- se presupune ca toate documentatiile solicitate de autoritatile locale pot fi obtinute sau reinoite pentru utilizarea pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului;

- nu a fost observata de catre evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sa fie prezente pe proprietate; evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale in perimetrul proprietatii; evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze asemenea substante potential periculoase ce pot afecta valoarea proprietatii; valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii; nu se asuma nici o

2.4. Certificari. Forma de estimare a valorii

Raportul de evaluare si modalitatile de evaluare sunt in conformitate cu standardele de evaluare a proprietatii imobiliare, asa cum este aceasta definita in standardele internationale:

Standardul international IVS-1 editia a 8 IVSC;

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este exprimata luand in considerare plata cash sau cash echivalent.

In conditiile in care plata se face in alti termeni, alte conditii de finantare sau de vanzare decat cele presupuse a fi normale si definite in valoarea de piata in paragraful 2.3. valoarea exprimata se modifica in functie de acestea.

Datorita faptului ca pretul proprietatilor comparate sunt in euro, valoarea de piata asupra proprietatilor descrise se va face in EURO.

2.5. Drepturi de proprietate

Obiectul evaluarii il constituie proprietatile imobiliare: - *teren intravilan* in suprafata de 144 mp inscris in Carte Funciara nr. 53385 a localitatii Zalau, (provenita din conversia de pe hartie a CF nr 8430 Zalau) cu nr cadastral 3303, top 1385/a/2,1385/a/1/a,1399/5/1/1, suprafata totala de 1858 mp, din care se va dezmembra suprafata de 144 mp.

- *teren extravilan*

in suprafata de 105 mp inscris in Cartea Funciara nr 53385 a localitatii Zalau cu nr cadastral 3303, top 1385/a/2,1385/a/1/a,1399/5/1/1, suprafata totala de 1858 mp, din care se va dezmembra suprafata de 105 mp.

Proprietarii terenurilor, Marian Susana si Marian Radu-Alin, detin dreptul de proprietate asupra terenurilor in cota de $\frac{1}{2}$, conform extraselor CF anexate, neexistand impedimente de ordin juridic sau de alta natura care ar putea afecta dreptul de proprietate sau posibilitatea transferarii integrale a acestui drept.

In baza informatiilor curente detinute, proprietarii detin toate atributurile proprietatii nealterate: posesia, folosinta si dispozitia.

2.6. Domeniul evaluarii. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata si pentru un interval de timp limitat dupa aceasta data.

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului.

Raportul este confidential, pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

Strada Tipografilor este situata in zona mediala a orasului, in imediata apropiere a soselei de centura care face legatura intre municipiul Cluj Napoca, si orasele Baia Mare, Satu Mare. Terenurile evaluate sunt situate la terminatia strazii Tipografilor pe partea dreapta.

Proprietatile imobiliare beneficiaza de asistenta utilitatilor in imediata apropiere, apa, canalizare, gaz, canalizare, cablu si comunicatii, strada este pietruita, iar soseaua asfatata este la 150m distanta.

Terenurile au forma triunghiulara, fiind invecinat la nord cu Crisan Vasile, la vest cu drumul, la est cu Morea Vladimir, iar la sud cu Marian Susana si Marian Radu-Alin.

Proprietatile imobiliare din zona sunt un ansamblu de imobile cu destinatie de locuinte tip vile, un ansamblu residential situat intr-o zona pitoreasca a orasului, cu o panorama deosebita.

3.2. Date privind impozitare

Impozitul la care sunt supuse proprietatile este reglementat de Legea privind impozitele si taxele locale cu modificarile ulterioare.

3.3. Studiul pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind un grup de persoane sau de firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. O piata imobiliara este alcatuita din participatii pe piata angajati in tranzactii imobiliare.

Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, caracteristicile proprietatii, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si este sensibila la situatia pietei fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambursare si rata dobanzii. Piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este afectata direct de diferite reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura si marimea populatiei.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, amplasarea, design, participantii pe piata, exista diferite tipuri de piete imobiliare si anume: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.

Terenurile evaluate fac parte din piata imobiliara speciala, deoarece utilizarea lor va fi pentru folosul comunitatii.

3.4 Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele pentru un anumit tip de proprietate, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

De obicei piata va cere un volum mai mic dintr-o categorie de imobile cu un pret mai mare, si un volum mai mare din cele cu un volum mai mic.

erau foarte relaxate, dar in acest moment facilitatile acordate de institutiile bancare au stopat oarecum acceleratia cumpararii sau mai bine spus investitiile in imobiliare, existand o stagnare a pietei imobiliare si totodata o scadere a preturilor.

3.6. Echilibrul pietei

Pe termen scurt, oferta de proprietati imobiliare este relativ instabila, datorita fluctuatiei cursului valutei, euro/dolar.

Institutiile bancare au un aport mare in dezvoltarea zonei, dar datorita crizei financiare care afecteaza nu numai tara noastra, cumparatorii si vanzatorii sunt afectati in mare masura.

Datorita dobanzii de referinta care a crescut, si cursului valutar de asemenea, bancile au devenit tot mai restrictive cu conditiile de creditare, analizand si reanalizand toti potentialii clienti. (cu o oarecare reticenta datorita numeroaselor restante la credite) ceea ce a dus la o scadere a tranzactiilor de pe piata imobiliara.

S-a inregistrat o scadere a preturilor datorita diferentei de curs valutar, preturile imobilelor inregistrandu-se in lei la nivelul cursului 3,5-3.6 euro, diferenta de curs fiind considerata o scadere a preturilor imobilelor.

In conformitate cu localizarea geografica a orasului, realizarea infrastructurii, preturile proprietatilor s-au situat intr-o zona corelata cu situatia economica, sociala si politica in consecinta putem concluziona in baza analizei ofertelor existente pe piata si a cererilor ca echilibrul pietei este favorabil cumparatorilor la preturile actuale. (raportate in lei, cu scaderea diferentei de curs $4.3000-3.6000=0,700$)

Echilibrul pe piata imobiliara este un punct teoretic rareori atins.

Factorul care dezechilibreaza quantumul cererii fata de cel al ofertei este dat de puterea scazuta de cumparare fata de nivelul de tranzactionare a terenurilor.

In anul trecut exista in mod clar o tendinta pe termen lung de crestere a preturilor pentru terenuri si locuinte in general, in masura in care creditele bancare erau foarte relaxate, dar in acest moment conditiile de finantare, dobanzile nu sunt favorabile investitiilor pe termen lung si pentru proprietati imobiliare

In consecinta apreciez ca exista cerere de terenuri, de asemenea se constata o lipsa de lichiditate pe piata imobiliara iar cumparatorii se afla in asteptarea unor conditii stabile de finantare si investitii, preturile solicitate pentru tranzactii au scazut, motive pentru care apreciez ca exista o piata favorabila cumparatorului.

CAPITOLUL 4. Evaluarea proprietatii imobiliare

4.1. Procedura de evaluare. Etape, surse de informatii

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata o singura metoda, deoarece celelalte metode sunt nerelevante in situatia data:

-metoda comparatiei directe

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piata :

- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;

- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;

Tinând seama de aceste considerente, în cazul proprietății imobiliare evaluate, cea mai bună utilizare va fi determinată de situația terenului construit.

Având în vedere tipul construcțiilor aferente proprietății imobiliare, dotările existente și amplasarea proprietății cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară de tip rezidențial sau turistică

În această situație pot fi luate în considerare următoarele alternative :

Vile case unifamiliale.

Analizând vecinătățile existente și presupunând că informațiile din teren pe care le dețin am ajuns la concluzia că această soluție este permisă legal, dar nu este fizic posibilă datorită suprafeței mici existente.

Deci nu se îndeplinesc condițiile

Cabana

Este o opțiune demnă de luat în seama iar dotarea zonei o impune ca maxim fezabilă, datorită suprafeței mici existente, iar apropierea utilitatilor face amplasamentul atractiv.

Rezultă că CMBU pentru terenul în cauză este de cabana.

4.3. Metoda comparației directe

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei comparațiilor directe 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 drepturi de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile generează venituri. Elementele de comparație sunt analizate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează ele valoarea.

Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației pot limita aplicabilitatea metodei comparației directe.

Metoda este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară.

Sursele de informații sunt cele legate de publicitatea imobiliară, agenții de intermediere, proprietari, publicații periodice cu subiect imobiliar.

Prețurile de vânzare reflectă o serie de factori care influențează valoarea proprietății; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și calitative.

Avand in vedere informatiile obtinute prin analiza tabelului din Anexa nr 1 si procentele corectiilor existente rezulta ca terenul B are cele mai mici corectii operate atat in valoare absoluta cat si relativa.

Se observa din tabelul ca proprietatea comparabila ca dimensiune cu celel mai mici corectii este proprietatea B, motiv pentru care consideram ca 34,31€/mp este valoarea cea mai apropiata pt terenul de evaluat. $34,31 \times 144 = 4.940,64$ rotunjit 4.940 euro

**Valoarea pentru terenul de 144 mp evaluat este
4.940,64 euro**

Deoarece suprafata terenului din extravilan este mica si nu avem comparatii ca suprafata, pretul comparat va fi la mp, deoarece rareori exista suprafete identice ca marime si pret.

Avand in vedere informatiile obtinute prin analiza tabelului din Anexa nr 2 si procentele corectiilor existente rezulta ca terenul B are cele mai mici corectii operate atat in valoare absoluta cat si relativa.

Se observa din tabelul ca proprietatea comparabila ca dimensiune cu celel mai mici corectii este proprietatea B, motiv pentru care consideram ca 13,85 €/mp este valoarea cea mai apropiata pt terenul de evaluat. $13,85 \times 105 = 1.454,25$ euro rotunjit 1.454 euro

**Valoarea pentru terenul de 105 mp evaluat este
1.454,25 euro**

4.4. Alte tehnici alternative pentru evaluarea terenurilor

Parcelele de teren localizate in zone urbane dezvoltate pot fi atat de rare incat valoarea lor nu poate fi estimata in mod credibil prin comparatie directa. In mod similar, vanzarile de parcele de teren liber din zonele indepartate pot fi intalnite atat de rar incat nu sunt disponibile date comparabile suficiente. In astfel de cazuri, valoarea terenului poate fi exprimata prin metoda extractiei, parcelarii, alocarii sau una din tehnicile de capitalizare a veniturii.

4.4.1.Extractia

Extractia este o tehnica prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati amenajate prin deducerea valorii contributiei constructiilor, estimate prin costul de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Vanzarile din zonele rurale sunt in mod frecvent analizate astfel deoarece constructiile si amenajarile terenului au o minima contributie in compararea valorii terenului. Contributia amenajarilor si constructiilor este mica si relativ usor de identificat.

Metoda extractiei este o metoda empirica de calcul care porneste de la faptul ca un amplasament in zona se va vinde la pretul pietei;

terenului. Se poate utiliza pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat. Ratele de capitalizare derivate de pe piata sunt utilizate pentru a converti renta funciara in valoare de piata. Procedura de capitalizare a rentei funciare este utila atunci cand analiza vanzarilor comparabile de teren inchiriat indica o anumita gama ale rentelor si ratelor de capitalizare. Daca renta curenta corespunde rentei de piata, indicatorul de valoare obtinut va fi echivalent cu valoare de piata a dreptului deplin de proprietate. Daca renta funciara platita in conditiile contractului existent nu corespunde cu renta de piata, renta funciara trebuie corectata pentru diferenta aferenta proprietatii data in arenda/locatiune, pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata a dreptului deplin de proprietate.

Daca nu exista informatii disponibile privind vanzarile de amplasamente comparabile supuse inchirierii terenului, se pot analiza parcelele de teren care nu sunt inchiriate. Analiza acestor tranzactii poate duce la o estimare a rentei rentabilitatii pe care un investitor o poate astepta de la amplasamentele comparabile, de exemplu o rata de capitalizare derivate de pe piata care poate fi aplicata rentei funciare a proprietatii imobiliare respective.

Nu exista comparabile pentru terenuri inchiriate, deci consideram metoda calculului inadecvata in cazul proprietatii evaluate.

4.4.6 Actualizarea: Analiza fluxului de numerar (analiza parcelarii si dezvoltarii)

Analiza fluxului de numerar este utilizata pentru a evalua terenul liber care are potential de dezvoltare ca parcela, atunci cand utilizarea respectiva reprezinta cea mai buna utilizare probabila a terenului la momentul evaluarii, si cand exista informatii disponibile privind vanzarile si loturile de teren finalizate.

Sunt estimate numarul si dimensiunea loturilor finalizate, pretul lor probabil de vanzare, durata perioadei de dezvoltare si comercializare, si rata de absorbtie. Veniturile brute si cheltuielile aferente sunt previzionate pentru momentele in care vor fi incasate, respect platite. Diferenta dintre acestea reprezinta veniturile nete din vanzare, care apoi sunt actualizate pentru a obtine valoarea terenului.

Atunci cand este utilizata fara a exista suficiente date credibile disponibile de piata, ea poate fi cea mai putin precisa tehnica de evaluare a terenului viran.

Aceasta metoda se recomanda pentru evaluarea terenurilor a caror cea mai buna utilizare este parcelarea, si este caracteristica loturilor mari de teren, pentru a face un raport asupra valorii, in scopul vanzarii unei suprafete mari din parcela propusa, iar indicatorul de valoare este cel mai convingator atunci cand metoda comparatiei directe ofera sprijin aditional.

mici decat comparabila noastra si refectiona intocmai atitudinea pietei pentru aceste tipuri de loturi;

In alegerea valorii finale s-au luat in considerare, cererea, oferta, tendintele pietei prin prisma factorilor economici, financiari, sociali in momentul evaluarii.

Expert evaluator
Ec Anca Larisa borz
Legitimatia nr. 12375

Data
14 12 2009

