



## MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj  
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869  
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

### HOTĂRÂREA NR. 113

din 18 aprilie 2016

*privind aprobarea vânzării terenului identificat cu nr. cadastral 66067 din Cartea Funciară 66067 UAT Zalău, în suprafață 203 mp, situat pe str. Simion Bărnuțiu, nr.41, în favoarea d-nului Ștefan Aurel și soția, d-na Ștefan Eugenia*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției patrimoniu nr.26087/11.04.2016;

Cererea nr. 27350/13.05.2015 formulată de Ștefan Aurel și soția Ștefan Eugenia care solicită cumpărarea terenului identificat cu nr. Cadastral 66067 în C.F 66067 Zalău, în suprafață de 203 mp – teren împrejmuit aflat în folosința lor exclusivă; HCL nr. 282 din 09 noiembrie 2015 privind aprobarea efectuării operațiunilor de dezmembrare în vederea constituirii și atestării la domeniul privat a unui teren situat pe str. Simion Bărnuțiu, nr.41; Încheierea OCPI nr.39687/03.12.2015; Adresa Serviciului Fond Funciar, Registru Agricol și Agricultură nr.52070/17.09.2015 și extrasul CF nr. 66067 Zalău.

Raportul de evaluare pentru evaluarea lotului de teren identificat prin nr. Cadastral 66067 în C.F 66067 UAT Zalău, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Dehelean Gheorghe; Certificatul de urbanism nr.422/18.04.2016

Rapoartele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local.

Prevederile art. 553 alin. 4, art. 557 alin. 1 și 2 din Codul Civil.

În temeiul art.36 alin.2 lit c si alin.5 lit b, art. 115 alin. 1 lit. b și art. 123 alin. 1 și 3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

În baza art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare - **Anexa 1** la prezenta hotărâre, întocmit de evaluatorul ANEVAR Dehelean Gheorghe efectuat în scopul vânzării terenului cu categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. Cadastral 66067 în C.F 66067 Zalău, în suprafață de 203 mp situat în municipiul Zalău, str. Simion Bărnuțiu, nr.41.

**Art.2** Se aprobă vânzarea în favoarea numiților Ștefan Aurel și soția Ștefan Eugenia a lotului de teren intravilan în suprafață de 203 mp, cu categoria de folosință curți-construcții, proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificat cu nr. cadastral 66067 și înscris în CF 66067 UAT Zalău situat în municipiul Zalău, str. Simion Bărnuțiu, nr.41.

**Art.3** Prețul vânzării este cel stabilit prin raportul de evaluare, respectiv 24.600 lei la care se adaugă TVA aferent și cheltuielile ocazionate cu evaluarea, rezultând **o valoare totală de 30.720 lei.**

**Art.4** Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri sau de la data plății prețului. Taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

**Art.5** Se mandatează Primarul municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

**Art.6** Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare ce se va încheia între părți și pentru a cărui semnare se împuternicește Primarul Municipiului Zalău.

**Art.7** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu și DAPL.

**Art.8** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului;
- Direcția administrație publică locală;
- Direcția patrimoniu;
- Direcția economică;
- solicitanți.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Lupa Ilie Ioan



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR:**  
Potroviță Stelian

ANEXA 1  
LA HCL 113 / 18.04.2016

ANEXA 1 la HCL 113 / 18.04.2016  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Lupa *De* *Stelian*

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIȚA STELIAN

# RAPORT DE EVALUARE

## A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalau , Str. S. Barnutiu , nr. 41 , judetul  
Salaj

**Destinatarul lucrării:** PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

**Solicitantul lucrării:** PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

**Executantul lucrării:** S.C. DEMED EXPERT SRL prin ing. DEHELEAN  
GHEORGHE – evaluator ANEVAR

FEBRUARIE 2016



## 1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 41 , judetul Salaj , zona centrala , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , în calitate de proprietar.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2014 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2014 – SEV400;
- In 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 – evaluator ANEVAR , cu legitimația nr. 12039**  
**- expert tehnic judiciar in specialitatea constructiilor.**

Zalau , 15.02.2016



## 2. ELEMENTE GENERALE

### 3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 41 , judetul Salaj , 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 **Februarie 2016** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

### 3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU** , cu sediul in municipiul Zalau , P-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin **ing. Capalnasiu S.V. Radu , in calitate de primar , Potrovita Stelian , in calitate de secretar si de ec. Cuibus Mariana , in calitate de director economic.**

### 3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza este compus din: Teren intravilan in suprafata de 203 mp. , inscris in C.F. nr. 66067 , nr. cadastral 66067 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , act administrativ nr. H.C.L. nr. 282 , din 09.11.2015 , adresa nr. 73666 din 21.12.2015 , emise de Primaria Municipiului Zalau si adresa nr. 9223/20.11.2015 , emisa de Institutia Prefectului Salaj si documentatie cadastrala , incheierea nr. 39687/03.12.2015 , in favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 , proprietate privata si este situat in municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 41 , judetul Salaj.

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 11.02.2016.

### 3.6. Data evaluării

Data evaluării este 15.02.2016 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,4744 lei/EURO.

### 3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2015 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , pe str. S. Barnutiu , nr. 41 , judetul Salaj.

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 piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2015 , standard aplicat si in Romania.

„**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.”

### 3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil 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 inconjurator;
- 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 in urmatoarele conditii limitative:

- Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță.sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

### 3.9. Clauză de nepublicare

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

### 3.10. Responsabilitate față de terți

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

### 3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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

### 3.12. Informații utilizate și surse de informare

#### **Informații:**

- 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 informatii:**

- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la persoane implicate în tranzacții, alți evaluatori locali și agenții imobiliare;
- Informații existente pe site-ul [www.OLX.ro](http://www.OLX.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.

### 3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2014 în concordanță cu cele europene și internaționale.

### 3.14. Declarația evaluatorului

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

## **4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

### 4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 203 mp. , înscris în C.F. nr. 66067 , nr. cadastral 66067 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , act administrativ nr. H.C.L. nr. 282 , din 09.11.2015 , adresa nr. 73666 din 21.12.2015 , emise de Primaria Municipiului Zalau și adresa nr. 9223/20.11.2015 , emisa de Institutia Prefectului Salaj și documentație cadastrală , încheierea nr. 39687/03.12.2015 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 , proprietate privată și este situat în municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 41 , judetul Salaj.

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

Terenul este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după reperele precizate de proprietar și după planul de amplasament.

### 4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , pe str. S. Barnutiu , nr. 41 , zona rezidențială , judetul Salaj. Accesul la teren se realizează direct din strada S. Barnutiu , strada asfaltată. În zona există instituții , clădiri de cult , blocuri de locuințe și case de locuit vechi.

### 4.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are suprafața totală de 203 mp. , cu acces direct la strada asfaltată cu iluminare stradală și este plan. La limita terenului în cauză se află rețeaua electrică , instalația de apă – canalizare și instalația de gaz metan. Accesul la teren se face direct din str. S. Barnutiu.



## 5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de case unifamiliale.

### 5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , în zona centrală și mediana este destul de scăzută, mai există oferta în zonele periferice și limitrofe municipiului Zalau.

### 5.4. Echilibrul pietei

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



## 6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

### 6.1. Generalități

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

*Cea mai buna 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 (în ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară ipotetică (teren și construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată în considerație, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească 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 , într-un cartier rezidențial , cu acces facil din centrul municipiului, funcțiunile și dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip rezidențial.

## 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 în cauză , cu o suprafață totală de 203 mp. , are front direct la strada asfaltată;
- la limita terenului există rețeaua electrică , instalația de apă potabilă și canalizare și instalație de gaz metan;
- 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 28 EURO/mp. - 35 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- accesul la teren se face direct din strada S. Barnutiu , strada asfaltată și dotată cu toate utilitățile.

### 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 terenului-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** – Zona mediana din municipiul Zalau , str. Morii , teren intravilan liber , în suprafața de 1.000 mp. , deschidere la strada de 25,00 m , cu toate utilitățile la poartă , poziționat între case noi în cartier nou , cu vedere spre Meses și oraș , oferat la 29,00 EURO/ mp;

**Proprietatea comparabilă B** – Zona centrală din municipiul Zalau , teren intravilan liber , cu front la două străzi , în suprafața de 733 mp. , cu toate utilitățile la limita terenului , drum asfaltat , oferat la 34,00 EURO/ mp;

**Proprietatea comparabilă C** – Zona centrală din municipiul Zalau , str. Paraului , în suprafața de 1.150 mp. , front la strada de 17,00 m , la drum asfaltat , cu toate utilitățile la limita terenului , oferat la 30,00 EURO/mp.

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	203	1,000 mp	733 mp	1,150 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		29 €/mp	34 €/mp	30 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		<b>26.10</b>	<b>30.60</b>	<b>27.00</b>
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		26.10	30.60	27.00
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		26.10	30.60	27.00
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 41 , judetul Salaj , zona mediana.

Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		26.10	30.60	27.00
<b>Localizare</b>	<b>Zona centrala</b>	mai slaba	mai buna	mai slaba
Corectie (%)		5%	-10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.31	-3.06	2.70
<b>Preț corectat (EURO/mp)</b>		27.41 €	27.54 €	29.70 €
<b>Stare drum de acces</b>	<b>Asfaltat</b>	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		27.41 €	27.54 €	29.70 €
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	<b>rezidential</b>	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		27.41 €	27.54 €	29.70 €
<b>Utilitati/distanta</b>	<b>E+A+C+G</b>	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		27.41 €	27.54 €	29.70 €
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>203 mp</b>	1,000	733	1,150
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.37	-1.38	-1.49
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		26.03 €	26.16 €	28.22 €
<b>Front stradal (ml)</b>	<b>0</b>	25.00	15.00	17.00
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.30	1.31	1.41
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		27.34 €	27.47 €	29.63 €
<b>Relieful/forma terenului</b>	<b>Plan, regulat</b>	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		27.34 €	27.47 €	29.63 €
<b>Alte elemente (autorizatie, amenajari)</b>		similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		27.34 €/mp	27.47 €/mp	29.63 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-2	-7	0
Corectie totală netă (%)		-6%	-19%	-1%
Corectie totală brută (EURO)		4	6	6
Corectie totală brută (%)		14%	17%	19%
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>		27.00 €/mp		<b>B</b>
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				<b>B</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  $V_{comparații} = 27,00$  EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 203,00 \text{ mp} \times 27,00 \text{ EURO/mp} \times 4,4744 \text{ lei/EURO} = 24.524 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 5.500 \text{ EURO} - 24.600 \text{ lei}$$

## 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 rezidential propunandu-se constructia a unei case de locuit de tip parter si mansarda (P+M) , cu suprafata desfasurata totala de 250 mp.

Costul estimat de construire a cladirii:

$$C_c = 250 \text{ mp.} \times 357,63 \text{ EURO/mp} = 89.500 \text{ EURO}$$

In urma analizei pietei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtenabile este de 850 EURO/luna.

$$VBA = 850 \text{ EURO/luna} \times 12 \text{ luni} = 10.200 \text{ EURO}$$

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

Venit brut anual	EURO	10.200
Cheltuieli 5%	EURO	1.020
<b>Venit net efectiv</b>	<b>EURO</b>	<b>9.180</b>

Valoarea proprietatii in conditiile CMBU este:

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

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 9,0%-10,0%, pentru proprietatea analizată apreciindu-se o rata de capitalizare de  $c = 9,70\%$ .

$$VCMBU = 94.500 \text{ EURO}$$

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).

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

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = 5.000 \text{ EURO} = 22.500 \text{ lei}$$



## 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:	24.600 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	22.500 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 , în opinia evaluatorului , **valoarea de piață , este:**

$$V = 24.600 \text{ lei} = 5.500 \text{ EURO}$$

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.**



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 41 , judetul Salaj , zona mediana.

## 9. ANEXE

- 9.1. Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.2. Fotografii;
- 9.3. Oferte de pe piata.

INTOCMIT,  
Ing. Dehelean Gheorghe  
Evaluator ANEVAR  
Legitimatie Nr. 12039



ANEXA A la HCL 113/18.04.2016  
PRESEDINTE DE SEDINTA  
Lupa Ilie Ioan



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR  
POTROVITA STELIAN



## EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	39687
Ziua	03
Luna	12
Anul	2015

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Zalau, Strada Simion Barnutiu, nr. 41

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	66067	203	-

### B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
<b>39687 / 03.12.2015</b>		
Act administrativ nr. Hotararea Nr. 282, din 09.11.2015, adresa Nr. 73666 din 21.12.2015 , emise de Primaria Municipiului Zalau , adresa Nr. 9223/20.11.2015 emisa de Institutia Prefectului Judetului Salaj si documentatie cadastrala		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) <b>MUNICIPIUL ZALAU</b> , CIF: 4291786, proprietate privata		-

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

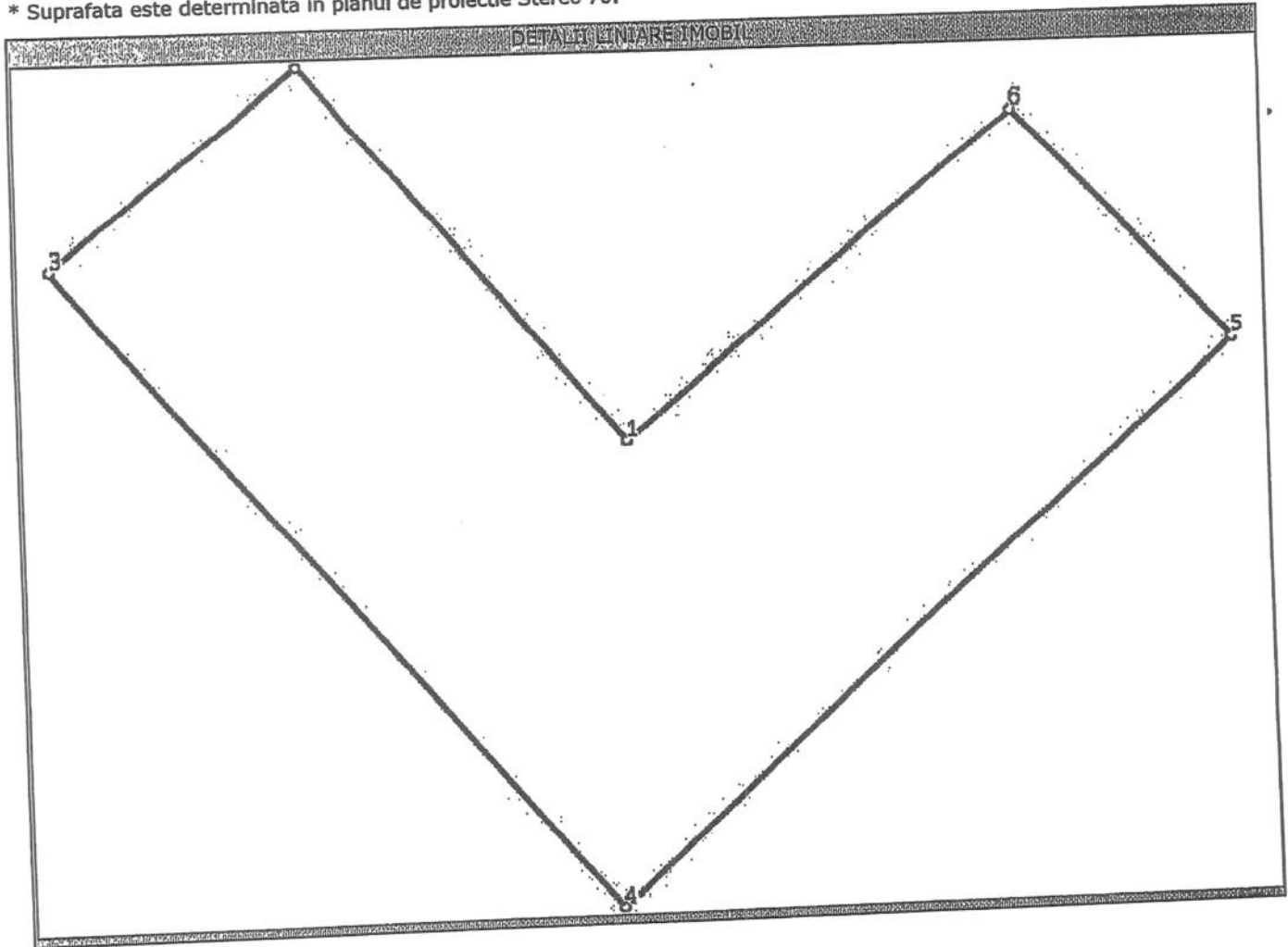
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Zalau, Strada Simion Barnutiu, nr. 41

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
66067	203	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	203	-	-	-	TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	10,8
2	3	6,8
3	4	18,5
4	5	17,9
5	6	6,9
6	1	10,9

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,262,

Data soluționării,  
05/01/2016

**Asistent-registrator,**  
MARIANA COZMA

**Referent,**

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

(parafa și semnătura)



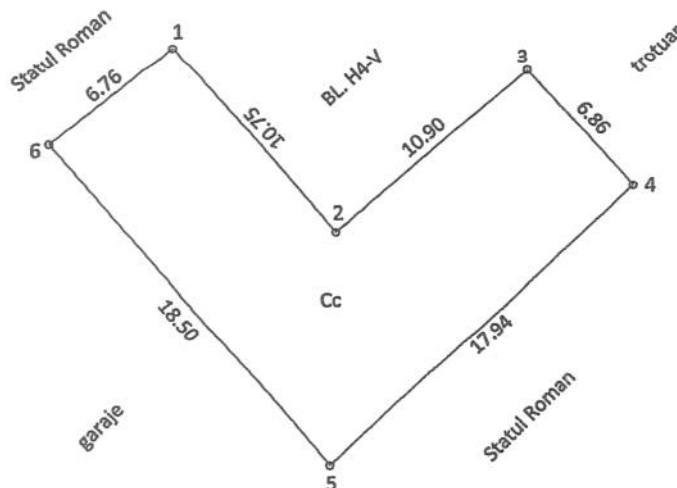
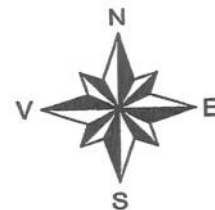
(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.11

Scara 1:500

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa Imobilului	
66067	203	mun. Zalau, str. Simion Barnutiu, nr. 41	
Cartea Funciara nr.	4161	UAT	ZALAU - INTRAVILAN



INVENTAR DE COORDONATE  
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

1	X= 352467.8484	Y= 634614.9521
2	X= 352474.6740	Y= 634606.6411
3	X= 352483.0140	Y= 634613.6604
4	X= 352487.4830	Y= 634608.4610
5	X= 352474.2960	Y= 634596.2920
6	X= 352462.6350	Y= 634610.6520

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	Cc	203	Teren intravilan nelmpreimuit
Total		203	

B. Date referitoare la constructii

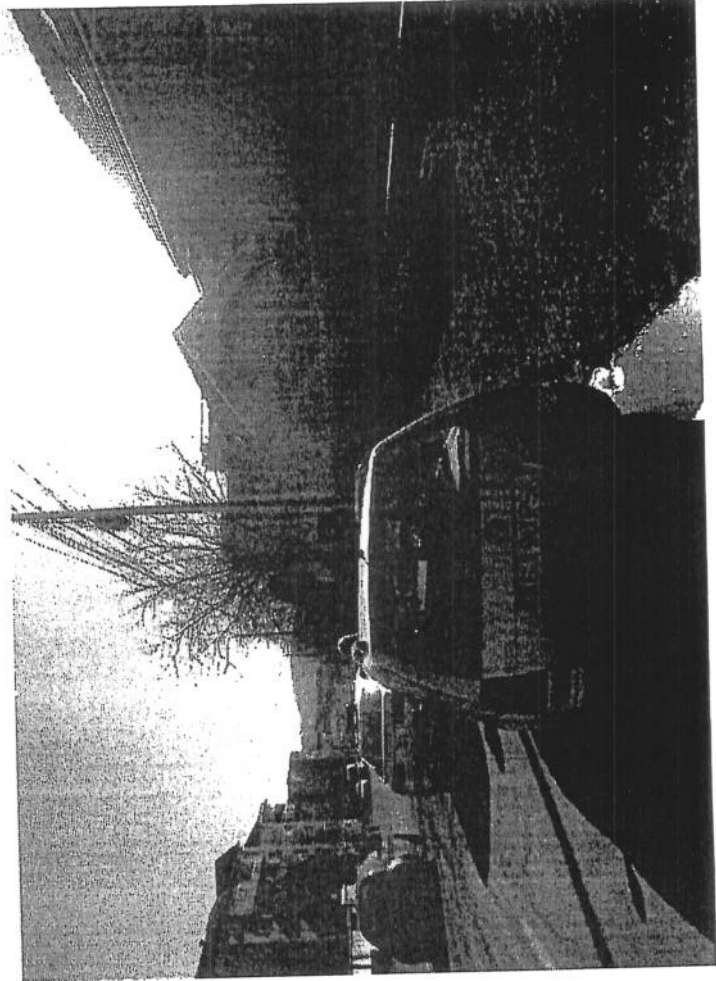
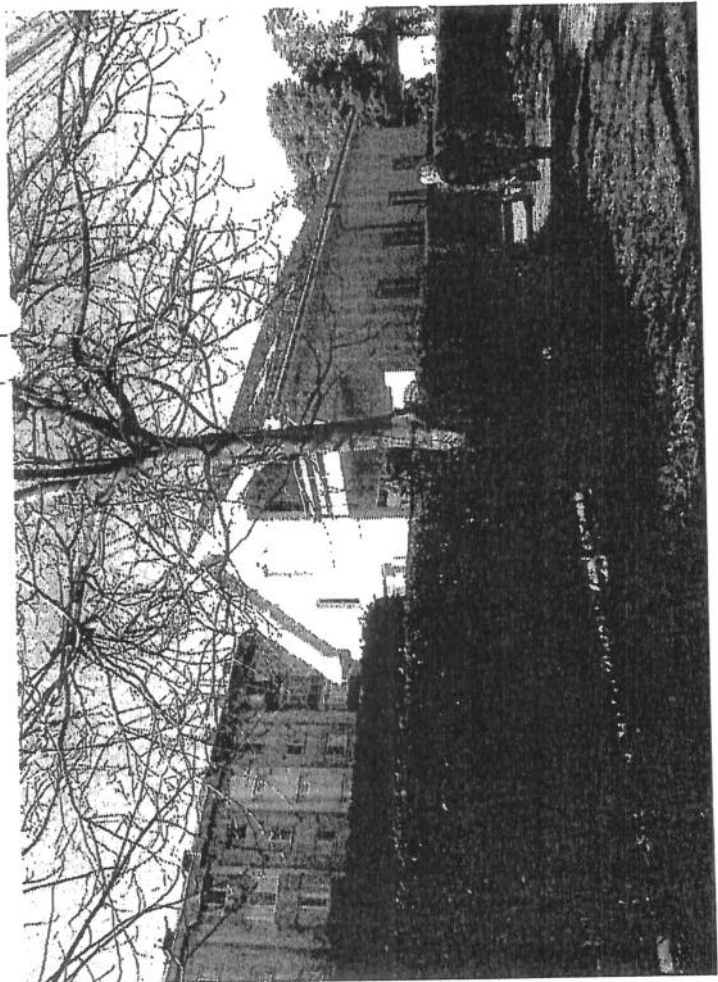
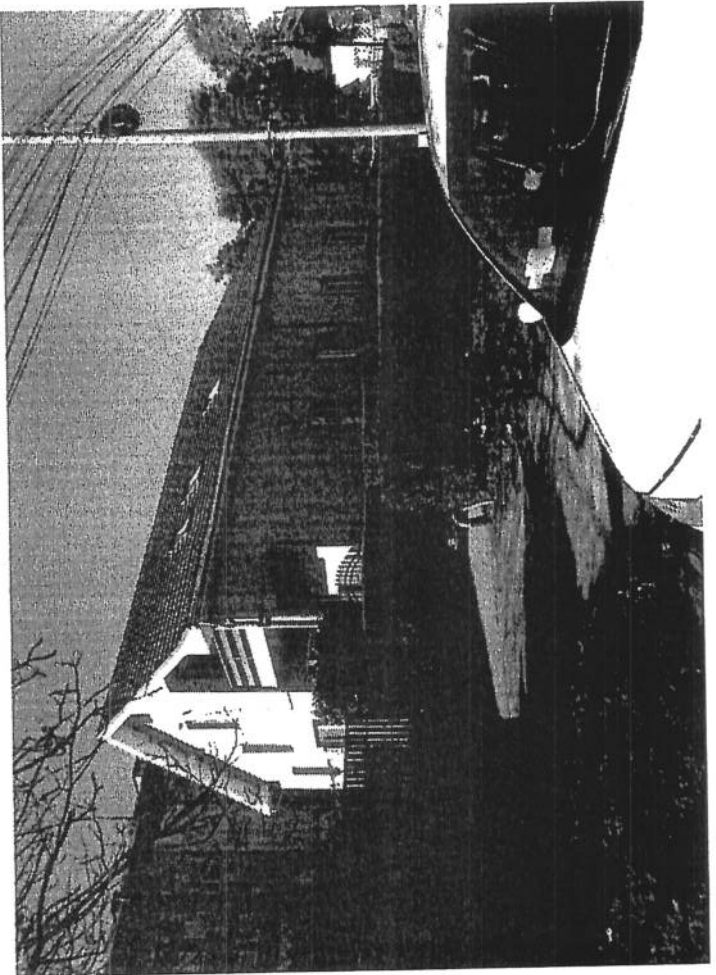
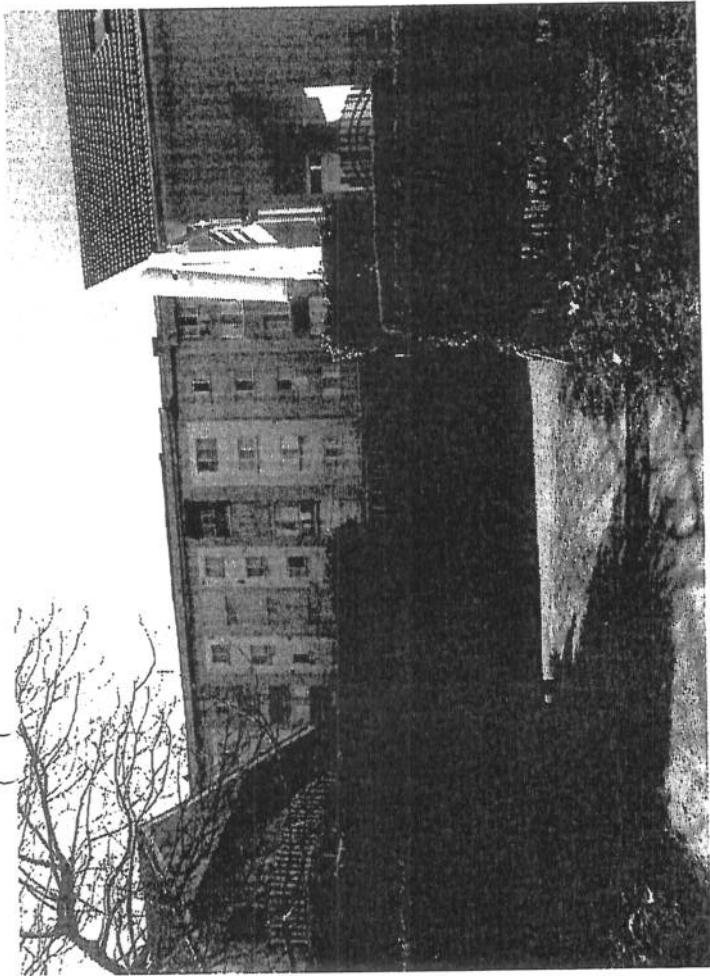
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 203 mp  
Suprafata din act = 203 mp

Executant: SOFRON SABIN  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren  
Semnatura si stampila  
Data: 27.11.2015

Inspector: [Signature]  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  
Semnatura si parafa  
Data: 23.12.15

Stampila BCPI





## Vand teren zona centrala!

Zalau, judet Salaj | Adaugat La 17:03. 9 februarie 2016, Numar anunt: 60975712



Vand teren intravilan, S=733MP, zona centrala, cu front la 2 strazi, cu toate utilitatile, drum asfaltat!

Extravilan / intravilan	Intravilan	
Suprafata	733 m <sup>2</sup>	
Pret	25 000 € (Negociabil)	<i>34,00 Euro/mp.</i>

### Contact data

Persoana de contact: **Sanyi Szekely**

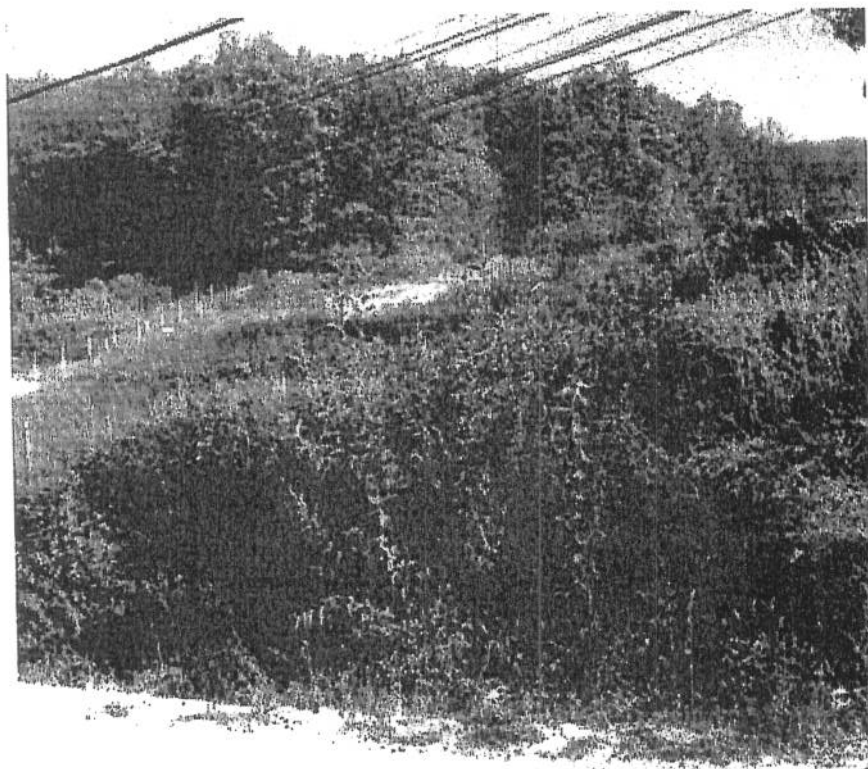
Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

Telefon: **0741 391 810**



## Teren intravilan de vanzare, Zalau, Str. Paraului

Zalau, judet Salaj | Adaugat La 08:57, 12 februarie 2016. Numar anunt: 73698094



De vanzare teren intravilan, situat pe Str. Paraului, in suprafata de 11, 5 ari, cu front de 17 m, la drum asfaltat, cu toate utilitatile: apa, gaz, curent, canalizare.

Pret 3000 euro/ar negociabil

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	1 150 m <sup>2</sup>
Pret	3 000 € (Negociabil)

### Contact data

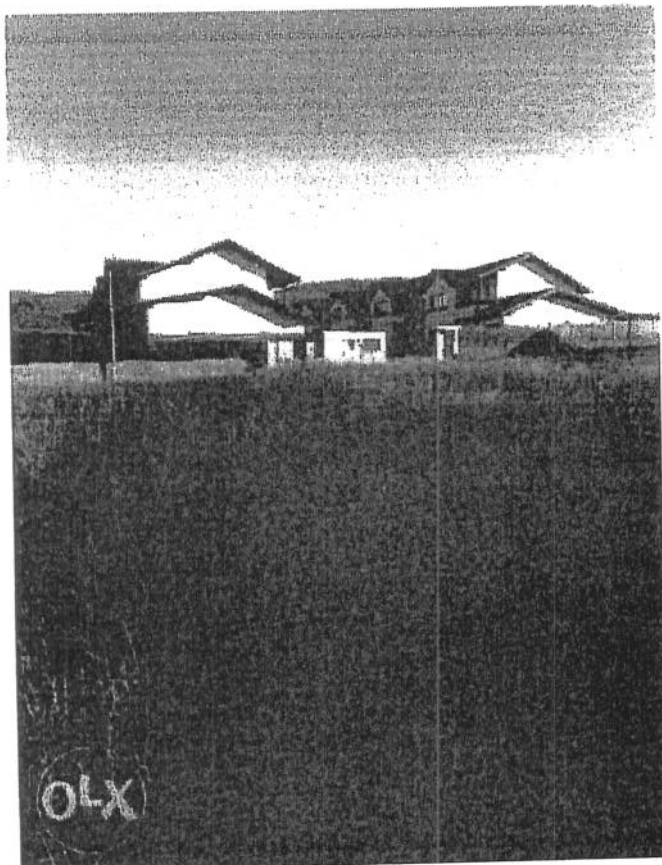
Persoana de contact: **Sandor**

Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**



## Teren constuctii intravilan Zalau

Zalau, judet Salaj | Adaugat La 16:03. 5 februarie 2016, Numar anunt: 72801486



PF vand teren intravilan in Zalau, pe str. Morii, in suprafata de 1000 mp format 25x40 m cu toate utilitatile la poarta, pozitionat intre case in cartier nou, cu vedere spre Meses si spre oras .

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	1 000 m <sup>2</sup>
Pret	29 €

### Contact data

Persoana de contact: **Andrei**

Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

Telefon: **0741 140 366**