

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

HOTĂRÂREA nr. 109
din 31 octombrie 2013
privind vânzarea unor bunuri din domeniul privat al județului Sălaj

Consiliul Județean Sălaj, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive nr. 11.790 din 21.10.2013 a președintelui Consiliului județean;
- raportul de specialitate nr. 11.791 din 21.10.2013 al Structurii arhitectului șef;
- art. 32¹ din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 91 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. b), și ale art. 123 alin. (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 97 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare a terenurilor supuse vânzării, conform *Anexei nr. 1*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică, a terenului în suprafață 282 mp situat în municipiul Zalău, str. Corneliu Coposu nr. 17, identificat în CF nr. 61504 Zalău, nr. cadastral 61504.

(2) Prețul de pornire a licitației este echivalentul în lei a 3000 euro/ar, la cursul de schimb stabilit de Banca Națională a României la data adjudecării.

(3) Se aprobă Caietul de sarcini, conform *Anexei nr. 2*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă vânzarea prin negociere directă, către S.C. Drumuri și Poduri S.A., a terenurilor identificate conform *Anexei nr. 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețurile minime la care se înstrăinează terenurile prevăzute la alin. (1) sunt:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Teren situat în Zalău, str. Avram Iancu, nr. 29 | - 114.328 lei; |
| 2. Teren situat în Jibou, str. Morii, nr. 18 | - 279.937 lei; |
| 3. Teren situat în Almașu | - 18.362 lei; |
| 4. Teren situat în Sînmihaiu Almașului | - 22.407 lei; |

5. Teren situat în Bodia, cumuna Buciumi - 17.836 lei.

(3) Prețul rezultat în urma negocierii se poate achita:

- integral, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică;

- în trei rate lunare cu un avans de 15% din valoarea totală. Pentru plata în rate se va percepe dobânda remuneratorie și penalizatoare, conform OG nr.13/2011.

Art. 4. Comisia pentru vânzare a bunurilor ce fac obiectul prezentei hotărâri se constituie prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Sălaj.

Art. 5. Se mandatează Președintele Consiliului județean pentru a semna, personal sau prin împuternicit, contractele de vânzare-cumpărare încheiate în formă autentică.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează:

- Direcția economică;
- Structura arhitectului șef.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Direcția juridică și administrație locală
- Direcția economică;
- Structura arhitectului șef.

PREȘEDINTE,


Tiberiu Marc



Contrasemnează:

SECRETARUL JUDEȚULUI,


Cosmin Radu Vlaicu

facta wr 1
to HCF wr. 109 din
3 octombrie 2013

P F ARDELEAN DAN
F 31 / 115 / 2003; CUI 19694108

Catre : **JUDETUL SALAJ**

Zalau, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 12; Tel.: 0260/614120;
Tel/Fax: 0260/661097; E-mail: office@cjsj.ro

Stimate doamne, stimați domni,

Prezentul document a fost pregătit de către evaluatorul ARDELEAN DAN IOAN POMPIIU, membru ANEVAR (nr. 10286), în conformitate cu instrucțiunile contractului de prestări servicii nr. 8423/29.07.2013, emis de Judetul Salaj.

1.1 Scrisoare de transmitere a raportului de evaluare

La cererea dumneavoastra evaluatorul a inspectat cele 2 imobile indicate. In fapt raportul raspunde cerintei de "evaluarea pretului de vanzare a unor terenuri aflate in patrimoniul judetului Salaj", dupa cum urmeaza:

	LOCATII
1	Teren in suprafata de 2.058 mp, din Zalau, str. Avram Iancu, nr. 29
2	Teren in suprafata de 282 mp, din Zalau, str. Corneliu Coposu, nr. 17
3	Teren in suprafata de 18.915 mp, din Jibou, str. Morii, nr. 18
4	Teren in suprafata de 5.055 mp, din Almasu
5	Teren in suprafata de 7.399 mp, din Sanmihaiu Almasului
6	Teren in suprafata de 3.000 mp, din Bodia, Comuna Buciumi

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (*fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda proprietarului în același timp și destinatar*). El este considerat integral și nerrestrictiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul evaluării;

Imobilele au fost evaluate ca fiind libere de orice fel de sarcini.

Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului.

Conform solicitării se urmărește estimarea „prețului pieței”, înțelegând prin această exprimare „valoare de piață” (*tip de valoare definită în standardele internaționale de evaluare, cu mențiunile specifice făcute pe parcurs*).

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. In aceasta ipoteza s-a estimat o valoare de piață – conform standardului internațional de evaluare IVS 1 “Valoarea de piață-tip de evaluare” și Standardul Internațional de Practica in evaluare GN1- “Evaluarea proprietății imobiliare”

În accepțiunea standardelor internaționale de evaluare (IVS-1), „valoarea de piață” este „suma estimată pentru care o proprietate ar putea 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 adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Din punct de vedere al comparabilității cu imobile similare pe piața specifică se constată existența unor tranzacții „la piață”. Pe de altă parte, momentul actual de criză se manifestată prin scăderea interesului investițional și scăderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de terenuri ce ar putea avea o destinație asimilabilă); *Aceste aspecte sunt detaliate la capitolul „Analiza pieței”.*

Structura raportului este:

- 1- Partea introductivă- care cuprinde certificarea;
- 2- Premizele evaluării- cuprinde principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- 3- Prezentarea datelor- în care este prezentată proprietatea imobiliară evaluată, datele juridice și studiul de vandabilitate;
- 4- Analiza datelor- aplicarea metodei de evaluare, al rezultatului obținut și opinia evaluatorului;
- 5- Anexe: conține elemente care susțin argumentele prezentate în raport: schițe, extras CF, fotografiile ale imobilului.

Prin aplicarea metodologiei de evaluare expuse mai sus, **opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietăților imobiliare evaluate tinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, analizând aspectele legate de „utilizarea impusă a proprietăților”, nivelul informațiilor, calitatea și credibilitatea lor, considerăm că „valoarea” (de tipul celei definite pe parcurs, alături de dreptul de proprietate atașat) este cea rezultată în urma aplicării abordării prin comparația vanzarilor (limitate de utilizarea impusă), verificată și prin abordarea prin cost sub care considerăm impropriu a coborî nivelul valoric.**

Astfel, ca și rezultat aferent fiecărui imobil (dreptului de proprietate atașat) „valoarea de piață” (cu particularitățile și devierile definite în cadrul lucrării) este:

Nr. crt.	Denumire imobil	Valoare estimată RON
1	Teren situat în Zalău, str. Avram Iancu, nr. 29, în suprafața de 2.058 mp, nr. cad. 56015	112.530
2	Teren situat în Zalău, str. C. Coposu, nr. 17, în suprafața de 282 mp, nr. cad. 61504	16.260
3	Teren situat în Jibou, str. Morii, nr.18, în suprafața de 18.915 mp, nr. cad. 50703	277.870
4	Teren situat în Almasu, în suprafața de 5.055 mp, nr. cad. 50102	16.300
5	Teren situat în Sanmihaiu Almasului, în suprafața de 7.399 mp, nr. cad. 50187	20.340
6	Teren situat în Bodia, comuna Buciumi, în suprafața de 3.000 mp, nr. cad. 6013	15.770

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii august;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile legate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoare pentru asigurare;
- valoarea include aportul dreptului de proprietate aferente terenului, a cladirii si a amenajarilor existente;
- valorile sunt considerate in conditiile de plata cash, integral la data tranzactiei;
- cursul mediu valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR = 4,4303 lei/euro, curs oficial BNR la data de 25.08.2013 ;
- raportul a fost elaborat pe baza standardelor internationale de evaluare - IVSC, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.

Cu aleasa consideratie,

Ardelean Dan Ioan Pompiliu, legitimatia 10286

Expert evaluator intreprinderi,




1.1 Certificare:

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certificam ca analizele opiniile si concluziile prezentate sunt numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizate opiniile si concluziile noastre personale sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional .

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de viitor in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea raportului nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizale si opiniile male au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR si Standardele IVSC (Comitetul International de Standarde in Evaluare).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit nici o asistenta din partea unei alte personae.

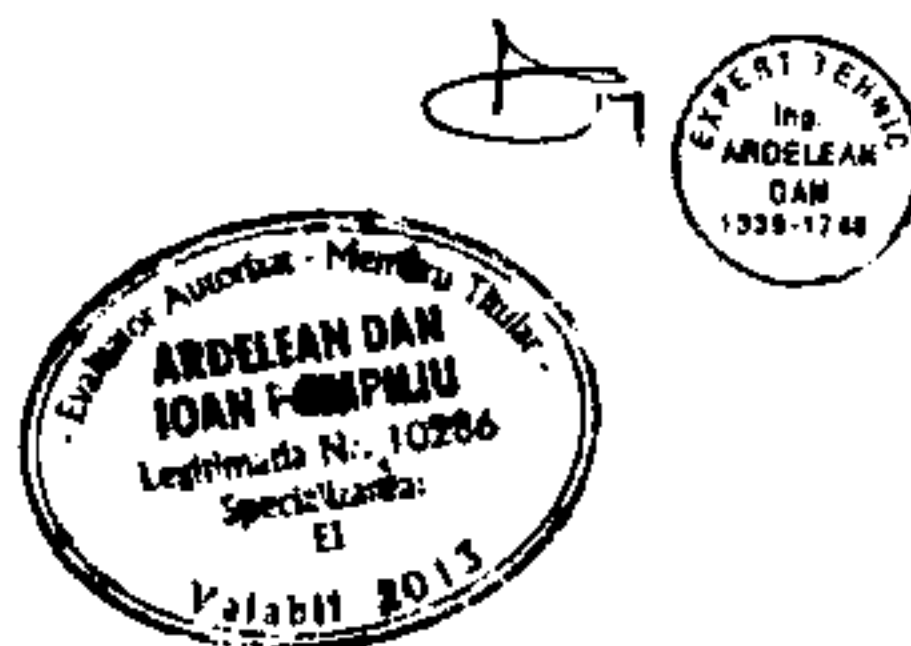
S-au primit, însă, informații importante (suprafețe, valori de înregistrare și alte elemente legate de identificarea tehnică și juridică a imobilelor) de la reprezentanții desemnați ai JUDETULUI SALAJ.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat in conformitate cu Standardele Internationale de Practica in Evaluare GN11- "Verificarea evaluarii".

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesonala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmiri acestui raport.

Am incheiata polita de sigurare de raspundere civila la AON.

Ardelean Dan Ioan Pompiliu, Evaluator intreprinderi, membru ANEVAR



CUPRINS

1. INTRODUCERE

Certificare

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze si conditii limitative	6
2.2. Obiectul evaluarii	7
2.3. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.4. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate	8
2.5. Data estimarii valorii	8
2.6. Moneda raportului	8
2.7. Modalitati de plata	8
2.8. Modalitati de plata	8
2.9. Informatii utilizate si sursede informatii	9
2.10. Clauza de nepublicare	9
2.11. Valabilitatea raportului	10

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare	10
3.2. Descrierea proprietatilor evaluate	12
3.3. Studiu de vandabilitate (analiza pietei imobiliare)	14
3.3.1. Analiza cererii	15
3.3.2. Analiza ofertei competitive	15
3.3.3. Echilibrul pietei	16

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai buna utilizare	17
4.2. Evaluarea terenurilor	18
4.3. Tehnica comparatiei vanzarilor	18
4.5. Rezultatele evaluarii	25
4.5.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	25

5. ANEXE

5.1. Fotografii ale proprietatilor	26
5.2. Oferte imobiliare	27
5.3. Documente ale proprietatilor	

2 PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, avute în vedere de către evaluator, care sunt prezentate în cele ce urmează.

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

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către JUDEȚUL SALAJ, au fost luate în considerare fără a întreprinde verificări și investigații suplimentare, fiind posibilă existența altor informații pe care evaluatorul nu le cunoaște la data evaluării.
- Dreptul de proprietate pentru proprietățile imobiliare este considerat valabil și marketabil, iar proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
- Suprafețele luate în calcul au fost determinate pe baza planurilor și documentelor puse la dispoziție de către proprietar;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupune că nu există nici un fel de contaminări și costul valorilor de decontaminare nu afectează valoarea. Nu am efectuat nici o investigație pentru stabilirea existenței contaminărilor.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu și-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea condiții;
- 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, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

Condiții limitative:

- Alocarea de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută și menționată în prezentul raport;
- Opinia asupra valorii, exprimată de noi în urma analizei descrise în prezentul

raport este corespunzătoare condițiilor generale de pe piața imobiliară și stării tehnice de la data evaluării. Orice modificare a factorilor fizici sau economici ulterioară datei evaluării implică o analiză suplimentară cu reperiuni asupra valorilor.

- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu da dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea evaluată;
- Prezentul raport sau părțile sale nu trebuie mediatizate sau publicate fără acordul evaluatorului;
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice distribuție a valorii este permisă numai în cazul în care raportul prevede astfel de distribuiri;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, șamd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul nostru. Indiferent dacă o astfel de permisiune a fost acordată sau nu, nu ne vom asuma nici un fel de responsabilitate sau obligație față de terțe persoane care intră în posesia prezentei lucrări.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare aflate în patrimoniul JUDEȚULUI SALAJ și se identifică prin datele din documentațiile cadastrale prezentate de către client.

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață” a proprietății imobiliare pentru efectuarea schimbului de proprietate, conform propunerii financiare.

Prin „prețul pieței” evaluatorul înțelege „valoarea de piață” a proprietății așa cum este ea definită în standardul internațional de evaluare IVS 1 (cu mențiunile specifice efectuate pe parcurs).

Totuși, față de definiția „valorii de piață” menționată în standardele internaționale de evaluare, (expusă la capitolul aferent) există elemente specifice condiționale care provin din restrângerea utilizării (la cea existentă, nu neapărat cea mai bună a proprietății).

Prezentul raport se adresează JUDEȚULUI SALAJ în calitate de client.

Evaluarea se realizează în baza contractului de prestări servicii încheiat cu clientul.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (*fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinatar*).

El este considerat integral și nerestrictiv.

Proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini.

Dreptul de proprietate este consemnat în documentațiile topografice de carte funciara prezentate de către client.

Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Tinând cont de scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare:

IVS1 "Valoarea de piață-tip de valoare"

În aceste condiții constatăm că proprietatea propusă pentru evaluare este fără restricții impuse de formă, dimensiuni, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora, putându-se proceda la stabilirea unei valori de piață.

Se poate estima o "valoare de piață" – așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare – IVS 1

2.5 Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată în luna august. Evaluarea s-a efectuat având în vedere nivelul prețurilor și ipotezele luate în considerare din luna august. Raportul este redactat în luna august.

2.6 Moneda raportului

Cliantul a solicitat ca valoarea estimată finală să fie exprimată în RON și echivalent EUR.

Pentru exprimarea în EUR cursul de schimb utilizat este cel oficial comunicat de BNR la data raportului, în acest caz este de 4,4303, valabil la data de 25.08.2013 RON/EUR.

Exprimarea opiniei finale în valută o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.

2.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în acest raport reprezintă suma ce urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată esalonate în timp.

2.8 Inspectia proprietății.

Inspectia proprietății a fost realizată în data de 07.08.2012, în prezența reprezentanților Județului Salaj.

În timpul inspecției s-au cules informații referitoare la proprietățile evaluate.

Au fost preluate informații referitoare la imobile (specificul acestora, etc.), s-au identificat căile de acces, vecinătățile, au fost analizate documentele avute la dispoziție (exclusiv cele prezentate în anexa dedicată).

Specialiștii desemnați de JUDEȚUL SALAJ din cadrul direcției tehnice și a Serviciului Juridic și Contencios (buni cunoscători a imobilelor analizate) au sprijinit (competent, precis și detaliat) evaluatorul în efortul de culegere a datelor necesare pentru întocmirea raportului de evaluare.

S-au preluat informații despre deficiențele fizice și funcționale.

S-au realizat fotografii din mai multe puncte ale imobilelor, s-au vizitat și fotografiat un eșantion reprezentativ pentru fiecare dintre imobile și căi de acces.

Fotografiile oferă o imagine de ansamblu asupra imobilelor, care întăresc cele afirmate de mine în raport. Cu toate acestea, dat fiind numărul mare de fotografii realizate, ele nu au fost în totalitate atașate raportului, dar pot fi puse la dispoziția clientului, într-o anexă separată.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd. și nici

măsurători suplimentare

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietăților.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări / infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor.

2.9 Informații utilizate și surse de informații

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor și documentelor furnizate de către solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a imobilelor considerată conform mențiunilor anterioare, schițele și suprafețele terenurilor;
- Informații privind piața imobiliară specifică, cea extinsă proprietăților asimilate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Solicitantul, care pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafețe, centralizator, ș.a.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.
- Baza de date a evaluatorului.
- Informații de la autoritățile locale (alte tranzacții, concesiuni, închirieri, etc.)
- publicații ale ANEVAR – editura IROVAL;
- articole, documente, publicații privind nivelul și evoluția costurilor de edificare a construcțiilor;
- informații privind costurile investițiilor în construcții preluate de pe site-uri de specialitate (pentru detalii vezi anexe);

Prin utilizare/valorificarea prezentului raport JUDETUL SALAJ își însușește cele menționate pe parcurs de evaluator ca fiind declarate de reprezentanții desemnați pentru punerea la dispoziția a detaliilor necesare întocmirii lucrării.

2.10 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul JUDETULUI SALAJ, pentru care rămâne răspunzător. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul condițiilor din luna August. Dacă acestea se vor modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului.

Nu accept nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.11 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către mine sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după

această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Cu atât mai mult, în momentul actual de criză extinderea valabilității este nerecomandată.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței specifice 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 ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând de orice răspundere evaluatorul.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatile imobiliare aflate în proprietatea Statului Roman în administrarea JUDETULUI SALAJ și identificate astfel:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Numar cadastral	Suprafata teren [mp]
1	Teren intravilan în Zalau, str. Avram Iancu, nr. 29	56015 Zalau	56015	2058
2	Teren intravilan în Zalau, str. C. Coposu, nr. 17	5062/N Zalau	61504	282
3	Teren extravilan în Jibou, str. Morii, nr. 18	50703 Jibou	50703	18915
4	Teren intravilan în Almasu	50187 Almasu	50187	5055
5	Teren intravilan în Sanmihaiu Almasului	50102 Sanmihaiu Almasului	50102	7399
6	Teren intravilan în Bodia, Comuna Buciumi	50350 Buciumi	50350	3000

Situatia juridica

Descrierea juridica a proprietatii este realizata în tabelul de mai sus.

Proprietatea este considerata și evaluata ca nefiind supusa interdicției de instrainare, grevare, dezmembrare și locatiune.

Evaluarea a fost realizata în conditii limitative amintite la punctual 2.1, orice diferente ducând la invalidarea prezentului raport.

Nu s-au efectuat investigatii suplimentare, clientul/proprietarul fiind și destinatarul lucrării.

Suprafețele aferente proprietății au fost luate în calcul pe baza datelor avute la dispoziție (puse la dispoziție de proprietar), fără a se face măsurători suplimentare.

3.2 . DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE

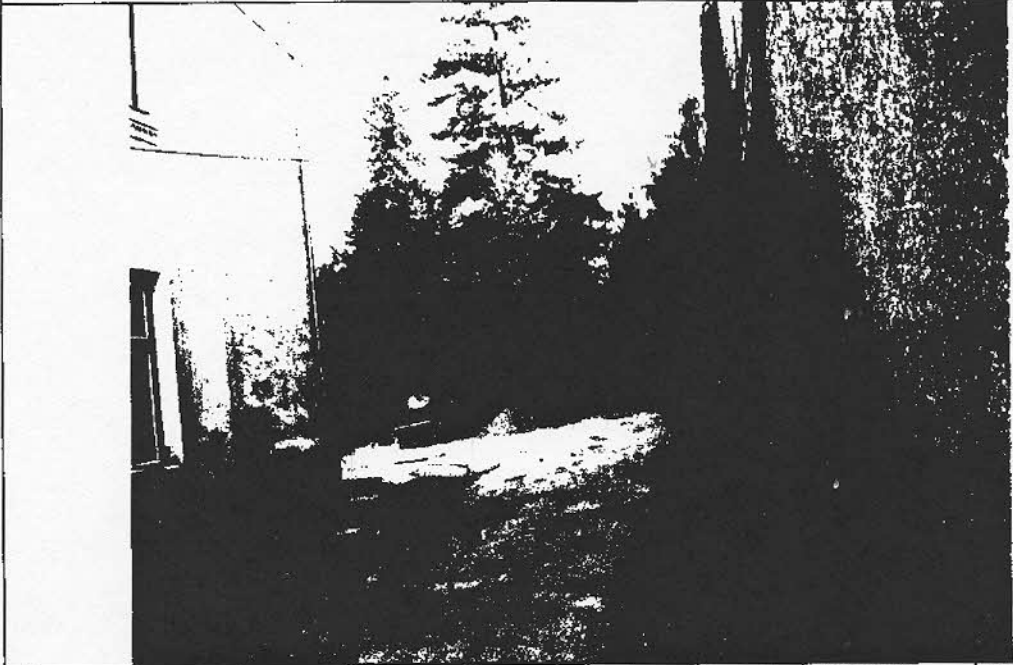

Teren intravilan, Zalau, str. Avram Iancu, nr. 29, nr. cad. 56015

DESCRIEREA IMOBILULUI



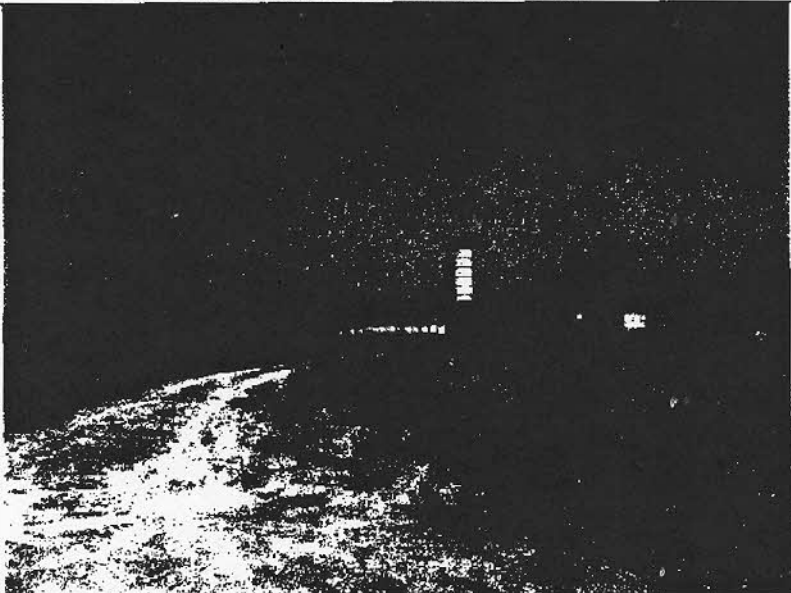
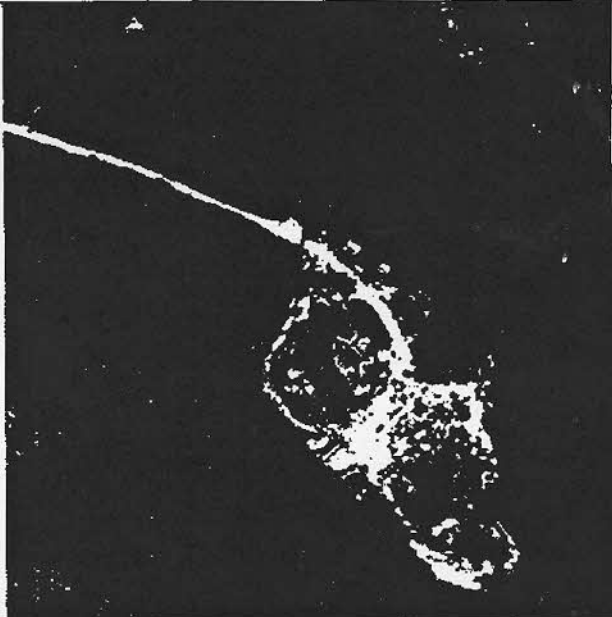
Utilizare de baza	Curti, constructii	HG 966	2002
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA			
DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	<i>Terenul aferent construcțiilor, este plan, este împrejmuit</i>		
DESCRIERE VECINATATI	<i>În vecinătatea imediată se găsesc case de locuit cu regim de înălțime P si D+P+1-3E+M.</i>		
LOCALIZARE ZONA	<i>Localizare – zona mediana – la limita cu str. Avram Iancu si C. Coposu. Zona rezidențială, noua cu drumuri asfaltate și mijloce de transport în apropiere.</i>		
CONCENTRARE URBANA	<i>Concentrare mica din punct de vedere al utilizării: rezidențial si mixt - atractivitate ridicată.</i>		

Teren intravilan, Zalau, str. C. Coposu, nr. 17, nr. cad. 61504

DESCRIEREA IMOBILULUI			
			
Utilizare de baza	Curti, constructii	HG 966	2002
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA			
DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	<i>Terenul subiect este plan, este imprejmuit</i>		
DESCRIERE VECINATATI	<i>În vecinătatea imediată se găsesc case de locuit cu regim de înălțime P si S+P 1-3E+M.</i>		
LOCALIZARE ZONA	<i>Localizare – central – la limita cu str. Noua Zona rezidențială si mixta. Zonă matură cu drumuri asfaltate și mijloce de transport în apropiere.</i>		
CONCENTRARE URBANA	<i>Concentrare ridicată din punct de vedere al utilizării: rezidențial si mixt - atractivitate ridicată.</i>		
			

Teren extravilan, Jibou, str. Morii, nr. 18, nr. cad. 50703

DESCRIEREA IMOBILULUI

		
		Utilizare de baza
Curti-constructii, arabil	HG 966	2002
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA		
DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	Terenul subiect este plan, partial imprejmuit	
DESCRIERE VECINATATI	În vecinătatea imediată se găsesc terenuri agricole si amenajari ale albiei Somesului (Fosta statie de captare a apei industriale- acum abandonata).	
LOCALIZARE ZONA	Localizare – zona agricola – la limita cu raul Somes. Zona agricolă, cu drumuri de camp	
CONCENTRARE URBANA	Concentrare mica din punct de vedere al utilizării: rezidential - atractivitate scazută.	
		
		Utilizare de baza

Teren extravilan, Almasu, nr. cad. 50102

DESCRIEREA IMOBILULUI



Utilizare de baza	Arabil, curti, constructii	HG 966	2002
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA			
DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	<i>Terenul subiect este in plan, nu este imprejmuit</i>		
DESCRIERE VECINATATI	<i>In vecinatatea imediata se gasesc exploatari de agregate si case de locuit cu regim de inaltime P.</i>		
LOCALIZARE ZONA	<i>Localizare - zona periferica - la limita localitatii. Zona cu exploatari miniere, cu drumuri de pamant pitruite.</i>		
CONCENTRARE URBANA	<i>Concentrare mica din punct de vedere al utilizării - atractivitate scazută.</i>		



Teren intravilan, Sanmihaiu Almasului, nr. cad. 50187

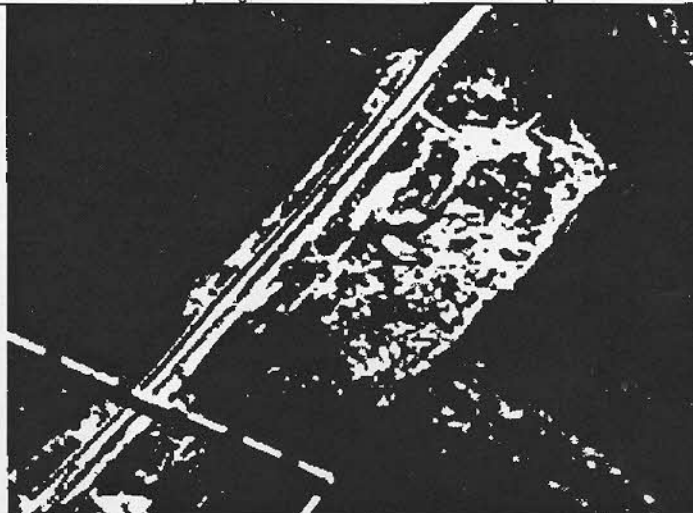
DESCRIEREA IMOBILULUI



Utilizare de baza	Curti, constructii	HG 966	2002
-------------------	--------------------	--------	------

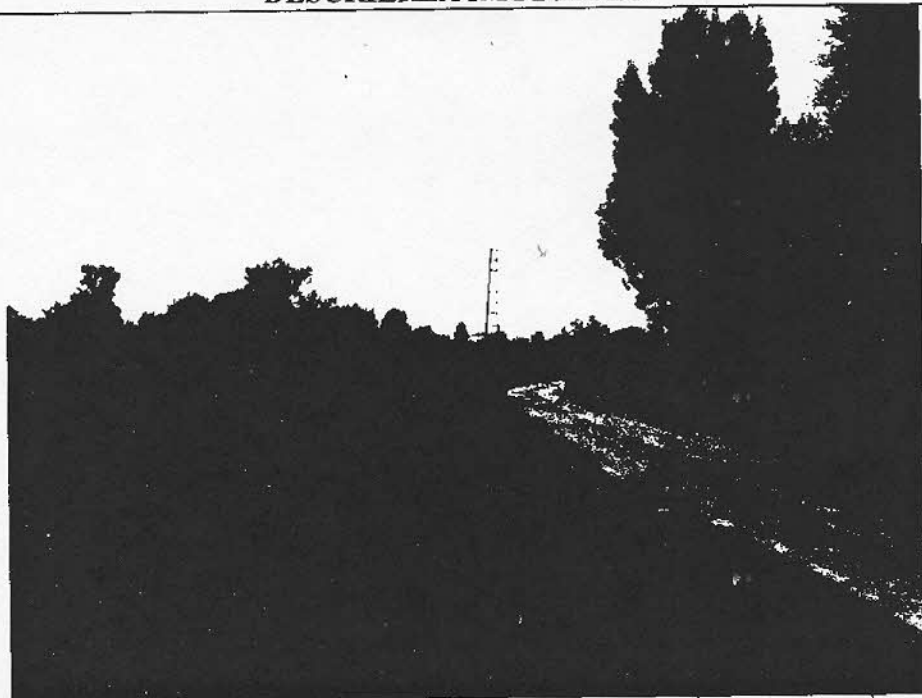
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA

DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	<i>Terenul subiect este in panta, este partial imprejmuit</i>
DESCRIERE VECINATATI	<i>În vecinătatea imediată se găsesc case de locuit cu regim de înălțime P.</i>
LOCALIZARE ZONA	<i>Localizare – zona periferica – la limita cu str. Stadionului. Zona rezidențială, cu drumuri asfaltate și mijloce de transport în apropiere.</i>
CONCENTRARE URBANA	<i>Concentrare mica din punct de vedere al utilizării: rezidențial - atractivitate scăzută.</i>



Teren intravilan si extravilan, Bodia, comuna Buciumi, nr. cad. 6013

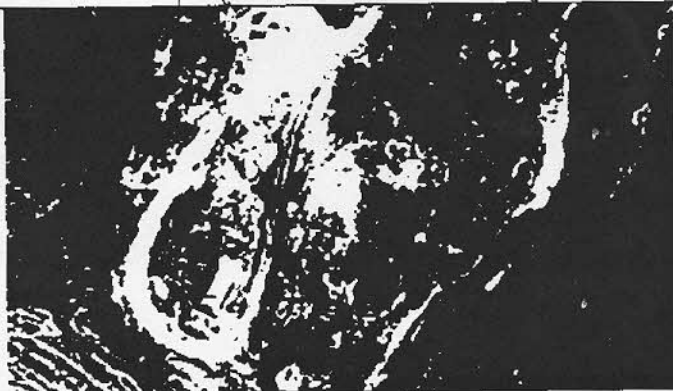
DESCRIEREA IMOBILULUI



Utilizare de baza	Curti, constructii	HG 966	2002
-------------------	--------------------	--------	------

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA

DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	<i>Terenul subiect este plan, nu este imprejmuit</i>
DESCRIERE VECINATATI	<i>În vecinătatea imediată se găsesc case de locuit cu regim de înălțime P si o unitate agrozootehnica industrială.</i>
LOCALIZARE ZONA	<i>Localizare – zona mediana – la limita Zona rezidentială cu Zona agroindustrială. Zona nouă cu drumuri de pământ pietruite și mijloce de transport în apropiere.</i>
CONCENTRARE URBANA	<i>Concentrare mica din punct de vedere al utilizării: rezidential - atractivitate scazută.</i>



3.3. Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

3.3. Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba dreptul de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale locale.

Cererea si oferta de intreprinderi pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj între cerere si oferta .

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea se poate modifica brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu un echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Piata terenurilor la nivelul Municipiului Zalau si zonelor limitrofe a fost caracterizata de o crestere constanta a pretului terenurilor incepand cu anii 2000. In anul 2008 dar dupa o crestere in prima parte a anului, a urmat o scadere a pretului terenurilor in al doilea semestru al anului 2008. In ultima parte a anului 2008 preturile terenurilor au scazut raportat cu prima parte a anului 2008, datorita lipsei de lichiditati de pe piata si a inaspririi conditiilor de creditare in special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corectie au fost cele din zonele periferice si limitrofe, terenuri fara utilitati. Pentru anul 2013 se preconizeaza o continuare a scaderii preturilor terenurilor si ale tranzactiilor, conforma cu trendul pietei.

Faptele sunt urmatoarele: luna februarie consemneaza cel mai mic numar de oferte inregistrate pentru aceasta perioada in ultimii cinci ani, conform calculului sitului anunturiparticulari.ro, care monitorizeaza anunturile publicate de persoanele particulare in presa scrisa si pe internet.

3.2.1 Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Din punct de vedere al pietei specifice a imobilelor subiect aceasta este caracterizata prin urmatoarele trasaturi definitorii:

- o Utilizate si avizate pentru desfășurarea de activități complementare cladirilor.

- o deci cu UTILIZARE LIMITATĂ (aspect tratat pe larg la capitolul CMBU=cea mai bună utilizare).

Această situație este descrisă și anterior la capitolele legate de tipul valorii (limitări și devieri de la definiția valorii de piață), precum și la cel aferent dreptului de proprietate evaluat (atașat exclusiv la cel care se va transmite prin contractul de schimb - îndeosebi mențiunile fiind legate de terenul atașat).

O mențiune în plus se impune a fi adusă în discuție, respectiv cea referitoare la utilizarea inițială și cea existentă:

o destinația proiectată a imobilelor (corespondența lor cu cea actuală), precum și la

o posibilitățile de conversie/extindere, de aliniere în fapt la cerințele legislative în domeniu.

Având în vedere cele prezentate anterior, precum și tipul proprietății evaluate, respectiv utilizarea impusă, analiza de piață va urmări aspecte legate de piața specifică (extinsă).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a JUDEȚULUI SALAJ, populație, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus delimitat.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor arabile extravilane pretabile pentru dezvoltări industriale, piața a carei arie geografică se poate defini mai larg ca fiind zona limitrofa municipiului Zalău, dar și orașului Jibou.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2.2 Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă cantitatea 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.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

În fapt cererea solvabilă a scăzut atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca și „putere de cumpărare”.

Se constată, deci o limitare pe ambele planuri și cel cantitativ și cel calitativ al cererii, pe fondul scăderii interesului investițional general și în cel imobiliar în special.

Se constată că cererea se mută spre spații mai ieftine și mai mici, care să aibă costuri mai mici, să asigure o economie pentru firmele utilizatoare.

Pe acest fond se renegociază („în jos”) nivelul chiriilor mai vechi existente, sau a unora dintre clauzele contractuale care creșteau costurile auxiliare sau cele atașate.

Scad astfel și gradele de ocupare, existând fenomenul de restrângere chiar și la firmele cu activitate la nivel normal (din precauție economisindu-se sumele curente de cheltuială)

Pe piață se întâlnesc mai puține tranzacții, predominante fiind închirierile.

Se concluzionează piața specifică, pentru:

o Spații cu destinație impusă,

o Fără posibilități de schimbare a destinației spre CMBU normală pentru imobilele subiect.

Cele de mai sus denotă o limitare a utilității generale a proprietății și a utilizatorilor potențiali.

3.2.3 Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă numărul (cantitatea) 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 la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de „raritate” a acestui tip de proprietate.

Factorii studiați de către evaluator în vederea analizei ofertei proprietăților competitive sunt:

- o Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil).
- o Volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare.
- o Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat).
- o Costurile de construcție și dezvoltare.
- o Proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite).
- o Ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași.
- o Cauzele și numărul locurilor neocupate.
- o Conversia spre utilizări alternative.
- o Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție.

O inspecție lărgită asupra zonelor comparabile din JUDEȚUL SALAJ a condus la concluzia că pe piață există o ofertă semnificativă (în fapt excedentară la acest moment), acestea fiind întâlnite atât la parterul blocurilor, cât și în case sau alte construcții care au suferit modificări pentru a fi pretabile pentru diferite activități.

În extrasul cu oferte competitive, anexat prezentului raport de evaluare, sunt prezentate pe larg detalii despre comparabilele cu proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, din toate aceste zone.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe măsura trecerii timpului, cotațiile să scadă din ce în ce mai mult. Astfel, se regăsește aici întreaga plajă de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment și presiunea asupra celor care au scoase imobilele pe piață de o perioadă îndelungată și care pot fi nevoiți să apeleze la valorificare rapidă, mai degrabă decât înspre închiriere forțată.

Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri pentru vânzare în intravilanul și extravilanul Municipiului Zalău și împrejurimi este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafețe medii și mici și terenuri mari.

Proprietarii se împart în trei categorii :

- a) persoane fizice;
- b) societăți comerciale private;
- c) investitori pe piața imobiliară.

Persoanele fizice proprietari de teren dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor efectuate, în zone cu destinație de construcții de tip rezidențial sau comercial, industrial. Aceștia operează pe piața privată de terenuri și sunt în general mai activi în ceea ce privește numărul de tranzacții încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de mici ce se vehiculează în aceste intermedieri.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente. De asemenea în ultimii ani au apărut spre vânzare terenuri aparținând fostelor întreprinderi de stat, care, după privatizare, au modernizat și adecvat pentru destinație propusă o parte din activele ce le dețineau și în care nu se desfășura proces de producție, în general în intravilanul

orasului.

Investitorii pe piata imobiliara ofera la vanzare fie suprafete mici de teren, in general cu destinatia de locuit, suprafete parcelate din suprafete mai mari, fie suprafete mari, comasate din suprafete mai reduse, acestea din urma fiind intentionate a se vinde catre investitori in proiecte de dezvoltare imobiliara (constructii de ansambluri rezidentiale, parcuri industriale, centre comerciale, etc.)

In prezent oferta este inelastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile relativ scazute a dus la scaderea pretului terenurilor, acestea coborand la un nivel mai scazut, in conditiile in care tranzactiile sunt rare (3 – 4 tranzactii cu suprafete mari pe an pe fiecare zona), iar perioada de vanzare medie a unui teren oferit pe piata este intre 6 – 9 luni.

Analiza cererii

Pentru proprietatile de tip teren din Zalau cererea se manifesta in special din partea urmatoarelor entitati :

a) Societati comerciale romanesti sau straine pentru constructia de unitati industriale, comert (en-gros, retail, etc.) sau logistica in Zalau

b) Societati comerciale sau persoane fizice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare (in zonele unde se construiesc noile cartiere de vile in Zalau sau zone industriale)

c) De asemenea se manifesta cerere pentru cumpararea de teren in intravilan sau extravilan din partea unor investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici ce dezvolta proiecte imobiliare, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifesta cerere se evidentiaza o directie clara a societatiilor comerciale romanesti sau straine, reprezentantelor si magazinelor din lanturile de magazine (engros, retail, etc.) care doresc achizitionarea de terenuri pentru constructia de unitati industriale, comert sau logistica, care prefera in general suprafete de teren destul de mari, comasate, cu utilitati si acces, front stradal si pozitionare foarte buna. Din aceste considerente preturile pe care sunt dispusi sa le plateasca sunt mai mari.

O alta directie de comportament o au societatile comerciale sau persoanele fizice ce doresc sa cumpere terenuri in vederea dezvoltarii de proiecte imobiliare. Acestia se impart si ei in subcategorii, unii care dezvolta proiecte imobiliare complexe (ansambluri rezidentiale, parcuri industriale, etc.) care prefera locatii de dimensiuni medii si mari si persoane fizice in general, pentru constructia de locuinte proprii, care prefera locatii de dimensiuni mai mici. Lipsa sau existenta unei din caracteristicile proprietatii (utilitati, acces, pozitie, etc) influenteaza cererea unei proprietati, atat ca numar de potential cumparatori cat si ca valoare pe care acestia sunt dispusi s-o plateasca.

La nivelul municipiului Zalau si imprejurimi, apreciem ca exista o cerere potentiala destul de mare de terenuri (vezi tranzactia Comunei Criseni su Michelin).

Ceea ce face ca cererea solvabila sa fie mult mai redusa decat cererea potentiala sunt costurile destul de ridicate ale finantarii si riscul ridicat perceput de investitori pentru proiecte imobiliare, ca de altfel pentru orice alte proiecte ce vizeaza imobilizarea unor resurse destul de importante.

Pretul terenurilor oferite spre vanzare de Judetul Salaj a fost stabilit tinand seama de

criteriile stabilite prin caietul de sarcini: situarea terenului in localitate urbana sau rurala, categoria localitatii cf. incadrarilor prevazute in L 69/1993, pozitia acestuia fata de retelele de transport, accesul la utilitati, gradul de poluare evidentiat de studiile de mediu in zona, tipul de activitate pentru care este exploatat terenul. In egala masura s-a tinut seama de prevederile HGR 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare.

Concluzii:

Se observa:

- Oferta este pentru imobile comparabile cu proprietatea subiect este relativ mare.
- Dimensiunea imobilelor oferite spre vanzare sunt superioare imobilelor evaluate.
- Preturile unitare variaza in functie de dimensiunea proprietatii, de pretabilitatea la functia rezidentiala, amplasament, accesibilitate, etc
- Exista suficiente imobile, cum sunt cele subiect, care sa beneficieze de vecinatati imediate, favorabile accesului pietonal si auto.

3.2.4 Echilibrul pietei

Situatia proprietatilor imobiliare din Zalau (indiferent de tip) este specifica zonei de vest a tarii. Evolutia pietei imobiliare a fost influentata la inceputul anului 2002 de disparitia marcii germane (moneda preferata in tranzactiile imobiliare) si inlocuirea sa in tranzactii de catre dolarul american si euro. Astfel, s-a constatat cresterea brusca a preturilor de oferta in termeni reali, de circa 2 ori, prin echivalarea preturilor in marci germane cu preturile in USD sau Euro, de cele mai multe ori la paritate 1:1, fara nici o corectie importanta.

Rezultatul a fost scaderea drastica a tranzactiilor pe piata imobiliara, in concordanta cu puterea de cumparare si perceptia asupra valorii a celor care manifestau cerere pentru proprietati.

Evolutia crescatoare a preturilor a continuat in 2003 si in 2004, cresterea fiind cauzata de patru factori importanti: trecerea de la USD la EURO in tranzactii in 2003, cresterea de ansamblu a pietei imobiliare ca urmare a diversificarii instrumentelor de finantare a cumpararii de proprietati imobiliare, dezechilibrul existent intre stocul de proprietati disponibile la vanzare (mai mic) si cerere (in crestere) si nu in ultimul rand nivelul ridicat al chiriilor de pe piata din Zalau.

In ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de terenuri, in prezent, oferta este mai mare decat cererea, piata putand fi considerata o piata a cumparatorilor.

Pe piata proprietatilor imobiliare de la nivelul JUDETULUI SALAJ se remarcă o scădere in evoluția prețurilor pe fondul creșterii ofertei în raport cu scăderea semnificativă a cererii.

De asemenea este de așteptat ca în perioada imediat următoare o serie de agenți economici să-și restrângă sau chiar să-și închidă activitatea ceea ce va conduce la o supraofertă temporară pe un segment îngust de piață ceea ce va conduce la accentuarea pietei cumpărătorului (deja manifestată semnificativ din cauza contextului economic general și al celui local în particular).

De asemenea faptul că în această perioadă vânzarea de imobile (teren) este aproape inexistentă, dezechilibrul dintre cerere și ofertă devenind și mai accentuat.

Prețurile la care s-au înregistrat vânzări ale unor proprietăți similare variază în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni, etc.

Analizând situația actuală, se poate formula concluzia că în cazul proprietăților evaluate, în zona de amplasare a acestora și dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendința pentru perioada imediat următoare este de scădere a prețurilor.

Această scădere va fi cauzată în principal de mediul economic, care va influența, în continuare și activitatea în acest domeniu imobiliar.

Din informațiile deținute de către evaluator, în JUDEȚUL SALAJ se poate întâlni o gamă foarte variată de prețuri de vânzare a terenurilor, în funcție de destinația, mărimea acestuia, poziționarea, dotările de care dispune, etc.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare – este definită 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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal,
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de dotările existente, cea mai probabilă utilizare pentru proprietatea analizată este cea de industrie.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare: îndeplinește condițiile de mai sus.

Utilizări de genul industrial sunt permise legal.

Utilizarea rezidențială, este permisibilă și posibilă fizic, este fezabilă și productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări rezidențiale susțin această utilizare, construcția fiind prevăzută din proiectul inițial pentru această destinație.

Astfel, în cele ce urmează s-a considerat că imobilul are această utilizare ca fiind cea mai bună. Modificarea destinației presupune schimbarea structurii funcționale și necesită investiții enorme. Proprietarul menține în viitorul apropiat destinația actuală.

ANALIZA DE PIATA SI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI PENTRU TERENURILE INTRAVILANE SI EXTRAVILANE LIBERE.

Obiectul analizei il constituie terenurile intravilane libere, amplasate in JUDETUL SALAJ din judetul Salaj, situate in zona mediana a localitatii.

Pentru analiza de piata au fost utilizate urmatoarele surse de informatii:

- documentele proprietatii (extras CF);
- planul parcelar, PUG si RLU Zalau, Jibou, Almasu, Sanmihaiu Almasului si Buciumi-Bodia;
- datele de site-ul Institutului National de Statistica;
- inspectia proprietatii si a vecinatatilor;
- au fost culese informatii in teren (anunturi de vanzare);
- au fost accesate ofertele de vanzare de pe internet si la agentii imobiliare;
- discutii cu dezvoltatori, agenti imobiliari, notari si cumparatori.

Data evaluarii a fost august.

4.2 Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o structură, facilitare de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o numită piață.

În cazul de față majoritatea terenurilor sunt situate în zone cu concentrare de construcții.

În această situație abordarea prin comparații este greu aplicabilă; cu atât mai mult, în această perioadă de incertitudine și diminuare semnificativă a tranzacțiilor cu imobile și îndeosebi a terenurilor..

În fapt, terenul este o componentă în cadrul abordării prin cost, iar din punct de vedere al capitalizării nu există terenuri în afara exploatării (exces) care să facă obiectul evaluării separate.

Zonele fiind construite se consideră ca alternativă de dezvoltare cea a vecinătăților.

4.2.1 Tehnica comparației vânzărilor

Evaluarea amplasamentelor a fost efectuată prin metoda comparațiilor vânzărilor, limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de

evaluat” și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent, au fost oferite spre vânzare.

Dat fiind faptul că în unele zone nu s-au regăsit suficiente terenuri libere care să fie utilizate ca și comparabile, unele dintre comparabile au fost obținute prin aplicarea unor extracții (metodă complementară) asupra unor proprietăți construite cu cotație cunoscută.

Elementele de calcul sunt prezentate în continuare:

Statul Roman, teren intravilan, Zalau, str. Avram Iancu, nr. 29, nr. cad. 56015

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenul de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta iulie 2013	oferta iunie 2013	oferta iulie 2013
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale și fizice				
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc. Zalau - zona A. Iancu/C. Coposu	loc. Zalau - zona Catedrala	loc. Zalau - zona C. Coposu	loc. Zalau - zona Tipografilor
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	2058	1100	720	1,100
	Forma, raport front / adâncime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - aprox (ml):	41/32 m la strazi	25 m la strada	40/18 la strazi	15 m la strada
	Topografie:	înclin. 0%, da/toate	înclin. 10% da/toate	rampă 10% da/toate	rampă 10% da/toate
8	Utilități (en el / apa / canal / gaz metan / cablu date)				
9	Zonare:	mixt	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai bună utilizare:	mixt	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret total (EURO)		35,200	23 760	20,900
	Pret / mp (EURO)		32	33	19
	Nr. telefon propr. (ag. imob)		734159968	740201602	766540483

Statul Roman, teren intravilan, Zalau, str. C. Coposu, nr. 17, nr. cad. 61504

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenul de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta iunie 2013	oferta iulie 2013	oferta iulie 2013
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale și fizice				
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc. Zalau - zona C. Coposu	loc. Zalau - zona C. Coposu	loc. Zalau - zona Catedrala	loc. Zalau - zona Tipografilor
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	282	720	580	1,100

	Forma, raport front / adancime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - aprox (m)	16,5 m la strada	40/18 m la strazi	25 m la strada	15 m la strada
	Topografie:	inclin. 0%	inclin. 10%	rampă 10%	rampă 10%
8	Utilitati (en el / apa / cana / gaz metan / cablu date)	da/toate	da/toate	da/toate	da/toate
9	Zonare:	mixt	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	mixt	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		23,760	17,400	20,900
	Pret / mp (EURO)		33	30	19
	Nr. telefon propr. (ag. imob)		740201602	734159968	766540483

Statul Roman, teren extravilan, Jibou, str. Morii, nr. 18, nr. cad. 50703

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenui de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta iulie 2013	oferta iulie 2013	oferta iulie 2013
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale și fizice				
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc. Jibou - zona str. Morii	loc. Jibou - zona Casa de pompe	loc. Jibou	loc. Jibou
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	18915	2900	15000	14,000
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - aprox (m):	3,90 m la drum de camp	30 m la drum asfalt	68 m la drum camp	30/480 m la sosea
	Topografie:	inclin 5%,	inclin. 5%	rampă 10%	rampă 10%
8	Utilitati (en el / apa / canal / gaz metan / cablu date)	ca/el	da/el	da/toate	da/toate
9	Zonare:	industrial	agricol	agricol	agricol
10	Cea ma buna utilizare:	industrial	industrial	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		3,480	67,500	35,000
	Pret / mp (EURO)		1,2	4,5	2,5
	Nr. telefon propr. (ag. imob)		742794262	742036727	744630426

Statul Roman, teren extravilan, Almasu, nr. cad. 50102

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenui de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta iulie 2013	oferta martie 2013	oferta aug. 2011
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale și fizice				
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	trecut

6	Localizare:	Loc. Almasu - zona extravilan	loc. Almasu - zona Sfaras	loc. Almasu - zona Almas	loc. Almasu - zona spre Cuzaplac
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	5055	10000	20000	6,200
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - aprox (ml):	106 m la drum pietruit	150 m la DJ	68 m la drum camp	20 m la sosea
	Topografie:	inclin. 5%,	inclin. 5%	rampă 10%	rampă 0%
8	Utilitati (en el / apa / canal / gaz metan / cablu date)	da/electricitate	nu	nu	nu
9	Zonare:	agricol	rezidential	rezidential	agricol
10	Cea ma buna utilizare:	industrial	agricol	agricol	agricol
	Pret total (EURO)		10,000	17,000	6,200
	Pret / mp (EURO)		1	1.18	1
	Nr. telefon propr. (ag. imob)		364409826	756689726	ID AP469515

Statul Roman, teren intravilan, Sanmihaiu Almasului, nr. cad. 50187

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabile:		oferta aprilie 2010	oferta aprilie 2012	oferta oct. 2012
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restrictii legale și fizice				
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	trecut	trecut	trecut
6	Localizare:	Loc. Sanmihaiu Almasului - zona Stadionului	loc. Sanmihaiu Almasului - zona E81	loc. Zimbor - zona agricol	loc Sanmihaiu Almasului - zona E81
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	7399	13000	53000	4,400
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - aprox (ml):	95 m la DJ	48 m la DJ	150 m la drum camp	20 m la sosea
	Topografie:	inclin. 15%,	inclin. 5%	rampă 10%	rampă 10%
8	Utilitati (en el / apa / canal / gaz metan / cablu date)	ca/el	da/toate	da/el	da/toate
9	Zonare:	rezidential	rezidential	agricol	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	rezidential	rezidential	agricol	rezidential
	Pret total (EURO)		10,000	9,500	8,500
	Pret / mp (EURO)		0.77	0.18	1.93
	Nr. telefon propr. (ag. imob)		0730-588072	0743-913769	0745-011460

Statul Roman, teren intravilan si extravilan, Bodia, comuna Buciumi, nr. cad. 6013

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta februarie 2013	oferta martie 2013	oferta aprilie 2013

1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale și fizice				
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc. Bodia - zona Agrolact	loc. Bodia	loc. Buciumi	loc. Bodia - intravilan
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	3000	3400	5000	2,800
	Forma, raport front / adâncime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - aprox (m):	9 m la drum pietruit	35 m la drum	68 m la drum	20 m la sosea
	Topografie:	înclin. 5%	înclin. 5%	rampă 10%	rampă 10%
8	Utilități (en el / apa / canal / gaz metan / cablu date)	electricitate	nu	nu	nu
9	Zonare:	industrial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai bună utilizare:	industrial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret total (EURO)		6,800	5,000	8,400
	Pret / mp (EURO)		2	1	3
	Nr. telefon propr. (ag. imob)		757943915	744182884	758060839

Analiza comparativă a proprietăților și tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea, care pot include diferențe în ceea ce privește:

- o Drepturile de proprietate evaluate
- o Restricții de utilizare
- o Condițiile de finanțare
- o Motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor
- o Condițiile de piață la data evaluării
- o Localizarea (poziția)
- o Caracteristici fizice
- o Utilități
- o Zonarea
- o Cea mai bună utilizare

Statul Roman, teren intravilan, Zalău, str. Avram Iancu, nr. 29, nr. cad. 56015

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Loc. Zalău - zona A. Iancu/C. Coposu	loc. Zalău - zona Catedrala	loc. Zalău - zona C. Coposu	loc. Zalău - zona Tipografilor
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	2058	1100	720	1100
	PREȚ VÂNZARE EUR		35,200	23,760	20,900
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 32.00	€ 33.00	€ 19.00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta iulie 2013	oferta iunie 2013	oferta iulie 2013

	Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru tipul comparabilei Preț de vanzare corectat		-5% -1.60 30.40	-10% -3.30 29.70	-5% -0.95 18.05
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru Drepturi de proprietate Preț corectat (EUR/mp)		0 € 0.00 € 30.40	0 € 0.00 € 29.70	0 € 0.00 € 18.05
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	0\$	0\$	0\$	0\$
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici Preț corectat (EUR/mp)		-20% -€ 6.08 € 24.32	-10% -€ 2.97 € 26.73	-5% -€ 0.90 € 17.15
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru finanțare Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.00 € 24.32	€ 0.00 € 26.73	€ 0.00 € 17.15
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru condiții de vânzare Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.00 € 24.32	€ 0.00 € 26.73	€ 0.00 € 17.15
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru condiții ale pieței Preț corectat (EUR/mp)		-20% -€ 4.86 € 19.46	-20% -€ 5.35 € 21.38	-20% -€ 3.43 € 13.72
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc. Zalau - zona A. Iancu/C. Coposu	loc. Zalau - zona Catedrala	loc. Zalau - zona C. Coposu	loc. Zalau - zona Tipografilor
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru localizare Preț corectat (EUR/mp)		-20% -€ 3.89 € 15.56	-10% -€ 2.14 € 19.25	-10% -€ 1.37 € 12.35
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	2058	1100	720	1100
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru dimensiuni		-10.0% -€ 1.56	-20% -€ 3.85	-10% -€ 1.23
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	dreptunghiular 41/32 m la	dreptunghiular 25 m la strada	dreptunghiular 40/18 la strazi	dreptunghiular 15 m la strada

	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru forma si front	strazi	-5%	0%	-20%
			-€ 0.78	€ 0.00	-€ 2.47
c	Topografie Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)	Inclin. 0%,	Inclin. 10%	rampă 10%	rampă 10%
			-5%	-5%	-5%
			-€ 0.78	-€ 0.96	-€ 0.62
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 12.45	€ 14.43	€ 8.03
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/toate	da/toate	da/toate	da/toate
	Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru utilități disponibile		0%	0%	0%
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.00 € 12.45	€ 0.00 € 14.43	€ 0.00 € 8.03
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	mixt	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru zonare		-5%	-5%	-5%
	Preț corectat (EUR/mp)		-€ 0.62 € 11.83	-€ 0.72 € 13.71	-€ 0.40 € 7.62
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	mixt	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		-10.0%	-10.0%	-10.0%
	Preț corectat		-€ 1.18 € 10.65	-€ 1.37 € 12.34	-€ 0.78 € 6.86
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 10.65	€ 12.34	€ 6.86
	Corectie totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 19.75 -65%	-€ 17.36 -58%	-€ 11.19 -62%
	Corectie totală brută	(absolut) (procentual)	€ 19.75 65.0%	€ 17.36 58.4%	€ 11.19 62.0%
	Suprafata	2058			
	Opinie / mp	12.34			
	Valoare estimata _EURO	25,400			
	Valoare _RON	112,530			
	Curs valutar	4.4303			
	Data evaluarii	23/8/2013			

Statul Roman, teren intravilan, Zalau, str. C. Coposu, nr. 17, nr. cad. 61504

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Loc. Zalau - zona C.Coposu	loc. Zalau - zona C.Coposu	loc. Zalau - zona Catedrala	loc. Zalau - zona Tipografilor
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	282	720	580	1100

PREȚ VÂNZARE EUR			23,760	17,400	20,900
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație			€ 33.00	€ 30.00	€ 19.00
0 TIP COMPARABILA					
Tip comparabila			oferta iunie 2013	oferta iulie 2013	oferta iulie 2013
Corectie unitara sau procentuala			-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei			-1.65	-1.50	-0.95
Preț de vanzare corectat			31.35	28.50	18.05
1 DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala			0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 31.35	€ 28.50	€ 18.05
2 RESTRICTIILE LEGALE					
Restrictiile legale - coeficienti urbanistici		0\$	0\$	0\$	0\$
Corectia unitara sau procentuala			-10%	-20%	-5%
Corectie totala pentru Restrictiile legale - coeficienti urbanistici			-€ 3.14	-€ 5.70	-€ 0.90
Preț corectat (EUR/mp)			€ 28.22	€ 22.80	€ 17.15
3 CONDIȚIILE DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare		normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Corectie totala pentru finanțare			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 28.22	€ 22.80	€ 17.15
4 CONDIȚIILE DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Corectie totala pentru condiții de vânzare			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 28.22	€ 22.80	€ 17.15
5 CONDIȚIILE DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței		prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala			-20%	-20%	-20%
Corectie totala pentru condiții ale pieței			-€ 5.64	-€ 4.56	-€ 3.43
Preț corectat (EUR/mp)			€ 22.57	€ 18.24	€ 13.72
6 LOCALIZARE					
Localizare		Loc. Zalau - zona C.Coposu	loc. Zalau - zona C.Coposu	loc. Zalau - zona Catedrala	loc. Zalau - zona Tipografilor
Corectia unitara sau procentuala			0%	-10%	-15%
Corectie totala pentru localizare			€ 0.00	-€ 1.82	-€ 2.06
Preț corectat (EUR/mp)			€ 22.57	€ 16.42	€ 11.66
7 CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	282	720	580	1100

	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru dimensiuni		-10.0% -€ 2.26	-10% -€ 1.64	-20% -€ 2.33
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	Dreptunghiular
		16,5 m la strada	40/18 m la strazi	25 m la strada	15 m la strada
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru forma si front		-10% -€ 2.26	-10% -€ 1.64	-10% -€ 1.17
c	Topografie	inclin. 0%,	inclin. 10%	rampă 10%	rampă 10%
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0% € 0.00	-5% -€ 0.82	-5% -€ 0.58
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 18.06	€ 12.31	€ 7.58
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/toate	da/toate	da/toate	da/toate
	Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru utilități disponibile		0% € 0.00	0% € 0.00	0% € 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 18.06	€ 12.31	€ 7.58
9 ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	mixt	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru zonare		-20% -€ 3.61	-20% -€ 2.46	-20% -€ 1.52
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 14.45	€ 9.85	€ 6.06
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	mixt	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		-10.0% -€ 1.44	-10.0% -€ 0.98	-10.0% -€ 0.61
	Preț corectat		€ 13.00	€ 8.86	€ 5.46
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 13.00	€ 8.86	€ 5.46
	Corectie totală netă	(absolut)	-€ 18.35	-€ 19.64	-€ 12.59
		(procentual)	-59%	-69%	-70%
	Corectie totală brută	(absolut)	€ 18.35	€ 19.64	€ 12.59
		(procentual)	58.5%	68.9%	69.8%
	Suprafata	282			
	Opinie / mp	13.00			
	Valoare estimata EURO	3,670			
	Valoare RON	16,260			
	Curs valutar	4.4303			
	Data evaluarii	23/8/2013			

Statul Roman, teren extravilan, Jibou, str. Morii, nr. 18, nr. cad. 50703

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Loc. Jibou - zona str. Morii	loc. Jibou - zona Casa de pompe	loc. Jibou	loc. Jibou
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	18915	2900	15000	14000
	PREȚ VÂNZARE EUR		3,480	67,500	35,000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 1.20	€ 4.50	€ 2.50
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta iulie 2013	oferta iulie 2013	oferta iulie 2013
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		0.00	0.00	0.00
	Pret de vanzare corectat		1.20	4.50	2.50
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 1.20	€ 4.50	€ 2.50
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	0\$	0\$	0\$	0\$
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-20%	-20%
	Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		-€ 0.12	-€ 0.90	-€ 0.50
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 1.08	€ 3.60	€ 2.00
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 1.08	€ 3.60	€ 2.00
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 1.08	€ 3.60	€ 2.00
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Corectie totala pentru condiții ale pieței		-€ 0.05	-€ 0.18	-€ 0.10
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 1.03	€ 3.42	€ 1.90
6	LOCALIZARE				

	Localizare	Loc. Jibou - zona str. Morii	loc. Jibou - zona Casa de pompe	loc. Jibou	loc. Jibou
	Corectia unitara sau procentuala		20%	20%	20%
	Corectie totala pentru localizare		€ 0.21	€ 0.68	€ 0.38
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.23	€ 4.10	€ 2.28
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	18915	2900	15000	14000
	Corectia unitara sau procentuala		10.0%	0%	0%
	Corectie totala pentru dimensiuni		€ 0.12	€ 0.00	€ 0.00
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
		3,90 m la drum de camp	30 m la drum asfalt	68 m la drum camp	30/480 m la sosea
	Corectia unitara sau procentuala		-5%	0%	-5%
	Corectie totala pentru forma si front		-€ 0.06	€ 0.00	-€ 0.11
c	Topografie	inclin. 5%,	inclin. 5%	rampă 10%	rampă 10%
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-5%	-5%
	Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	-€ 0.21	-€ 0.11
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.29	€ 3.90	€ 2.05
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/el	da/el	da/toate	da/toate
	Corectie unitara sau procentuala		0%	5%	5%
	Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.19	€ 0.10
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.29	€ 4.09	€ 2.15
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	industrial	agricol	agricol	agricol
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru zonare		-€ 0.13	-€ 0.41	-€ 0.22
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.16	€ 3.68	€ 1.94
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	industrial	industrial	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		10.0%	-10.0%	-10.0%
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.12	-€ 0.37	-€ 0.19
	Preț corectat		€ 1.28	€ 3.32	€ 1.75
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 1.28	€ 3.32	€ 1.75
	Corectie totală netă	(absolut)	€ 0.08	-€ 1.18	-€ 0.75
		(procentual)	7%	-26%	-30%
	Corectie totală brută	(absolut)	€ 0.81	€ 2.94	€ 1.72
		(procentual)	67.5%	65.4%	68.8%
	Suprafata	18915			
	Opinie / mp	3.32			

Valoare estimata EURO	62,720
Valoare RON	277,870
Curs valutar	4.4303
Data evaluarii	24/8/2013

Statul Roman, teren extravilan, Almasu, nr. cad. 50102

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Loc. Almasu - zona extravilan	loc. Almasu - zona Sfaras	loc. Almasu - zona Almas	loc. Almasu - zona spre Cuzapiac
	data	prezent	prezent	prezent	trecut
	Suprafața [mp]	5055	10000	20000	6200
	PREȚ VÂNZARE EUR		10,000	17,000	6,200
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 1.00	€ 1.18	€ 1.00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta iulie 2013	oferta martie 2013	oferta aug. 2011
	Corectie unitara sau procentuala		0%	-5%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		0.00	-0.06	-0.10
	Pret de vanzare corectat		1.00	1.12	0.90
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 1.00	€ 1.12	€ 0.90
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restriictii legale - coeficienti urbanistici	0\$	0\$	0\$	0\$
	Corectia unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistic.		-€ 0.05	-€ 0.06	-€ 0.05
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 0.95	€ 1.06	€ 0.86
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala				
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 0.95	€ 1.06	€ 0.86
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala				
	Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 0.95	€ 1.06	€ 0.86
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				

	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	trecut
	Corecția unitară sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		-€ 0.10	-€ 0.11	-€ 0.09
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.86	€ 0.96	€ 0.77
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc. Almasu - zona extravilan	loc. Almasu - zona Sfaras	loc. Almasu - zona Almas	loc. Almasu - zona spre Cuzaplac
	Corecția unitară sau procentuala		-10%	-5%	-10%
	Corecție totală pentru localizare		-€ 0.09	-€ 0.05	-€ 0.08
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.77	€ 0.91	€ 0.69
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	5055	10000	20000	6200
	Corecția unitară sau procentuala		0.0%	0%	0%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
b	Forma (raport dimensiuni) și front la strada	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
		106 m la drum pietruit	150 m la DJ	68 m la drum camp	20 m la sosea
	Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma și front		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c	Topografie	inclin. 5%,	inclin. 5%	rampă 10%	rampă 0%
	Corecția unitară sau procentuala		0%	-5%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	-€ 0.05	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.77	€ 0.86	€ 0.69
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/electricitate	nu	nu	Nu
	Corecție unitară sau procentuala		5%	5%	5%
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0.04	€ 0.04	€ 0.03
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.81	€ 0.91	€ 0.73
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinația legală permisă	agricol	rezidențial	rezidențial	agricol
	Corecție unitară sau procentuala		-10%	-10%	0%
	Corecție totală pentru zonare		-€ 0.08	-€ 0.09	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.73	€ 0.82	€ 0.73
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	industrial	agricol	agricol	agricol
	Corecție unitară sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 0.73	€ 0.82	€ 0.73
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 0.73	€ 0.82	€ 0.73
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 0.27	-€ 0.30	-€ 0.17

	(procentual)	-27%	-27%	-19%
	(absolut)	€ 0.35	€ 0.39	€ 0.24
Corecție totală brută	(procentual)	35.0%	34.8%	26.9%
Suprafata	5055			
Opinie / mp	0.73			
Valoare estimata EURO	3,680			
Valoare RON	16,300			
Curs valutar	4.4303			
Data evaluarii	23/8/2013			

Statul Roman, teren intravilan, Sanmihaiu Almasului, nr. cad. 50187

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Loc. Sanmihaiu Almasului - zona Stadionului	loc. Sanmihaiu Almasului - zona E81	loc. Zimbor - zona agricol	loc Sanmihaiu Almasului - zona E81
data	prezent	trecut	trecut	Trecut
Suprafața [mp]	7399	13000	53000	4400
PREȚ VÂNZARE EUR		10,000	9,500	8,500
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 0.77	€ 0.18	€ 1.93
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta aprilie 2010	oferta aprilie 2012	oferta oct. 2012
Corecție unitara sau procentuala		-10%	-5%	-5%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-0.08	-0.01	-0.10
Pret de vanzare corectat		0.69	0.17	1.83
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecția unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.69	€ 0.17	€ 1.83
2 RESTRICTIILE LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	0\$	0\$	0\$	0\$
Corecția unitara sau procentuala		0%	-5%	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	-€ 0.01	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.69	€ 0.16	€ 1.83
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.69	€ 0.16	€ 1.83
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale

	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru conditii de vanzare Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.00 € 0.69	€ 0.00 € 0.16	€ 0.00 € 1.83
5	CONDIȚII DE PIATĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	trecut	trecut	trecut
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru conditii ale pieței Preț corectat (EUR/mp)		-10% -€ 0.07 € 0.62	-10% -€ 0.02 € 0.15	-10% -€ 0.18 € 1.65
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc. Sanmihaiu Almasului - zona Stadionului	loc. Sanmihaiu Almasului - zona E81	loc. Zimbor - zona agricol	loc Sanmihaiu Almasului - zona E81
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru localizare Preț corectat (EUR/mp)		0% € 0.00 € 0.62	-5% -€ 0.01 € 0.14	-10% -€ 0.16 € 1.48
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	7399	13000	53000	4400
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru dimensiuni		0.0% € 0.00	0% € 0.00	0% € 0.00
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru forma si front	95 m la DJ	48 m la DJ 0%	150 m la drum camp -10%	20 m la sosea 20%
			€ 0.00	-€ 0.01	€ 0.30
c	Topografie	înclin. 15%	înclin. 5%	rampă 10%	rampă 10%
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0% € 0.00	-5% -€ 0.01	-5% -€ 0.07
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.62	€ 0.12	€ 1.70
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/el	da/toate	da/el	da/toate
	Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru utilități disponibile Preț corectat (EUR/mp)		0% € 0.00 € 0.62	0% € 0.00 € 0.12	0% € 0.00 € 1.70
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	agricol	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru zonare Preț corectat (EUR/mp)		0% € 0.00 € 0.62	0% € 0.00 € 0.12	0% € 0.00 € 1.70
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	agricol	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%

Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 0.62	€ 0.12	€ 1.70
Preț corectat (Eur/mp)		€ 0.62	€ 0.12	€ 1.70
Corecție totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 0.07 -10%	-€ 0.05 -31%	-€ 0.13 -7%
Corecție totală brută	(absolut) (procentual)	€ 0.07 10.0%	€ 0.05 31.0%	€ 0.72 39.3%
Suprafața	7399			
Opinie / mp	0.62			
Valoare estimată EURO	4,590			
Valoare RON	20,340			
Curs valutar	4.4303			
Data evaluării	23/8/2013			

Statul Roman, teren intravilan si extravilan, Bodia, comuna Buciumi, nr. cad. 6013

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Loc. Bodia - zona Agrolact	loc. Bodia	loc. Buciumi	loc. Bodia - intravilan
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	3000	3400	5000	2800
PREȚ VÂNZARE EUR		6,800	5,000	8,400
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 2.00	€ 1.00	€ 3.00
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta februarie 2013	oferta martie 2013	oferta aprilie 2013
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-0.20	-0.10	-0.30
Pret de vânzare corectat		1.80	0.90	2.70
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	Deplin
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.80	€ 0.90	€ 2.70
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	0\$	0\$	0\$	0\$
Corecția unitară sau procentuală		0%	-5%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	-€ 0.05	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.80	€ 0.86	€ 2.70
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare

	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru finantare Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.00 € 1.80	€ 0.00 € 0.86	€ 0.00 € 2.70
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru condiții de vânzare Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.00 € 1.80	€ 0.00 € 0.86	€ 0.00 € 2.70
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru condiții ale pieței Preț corectat (EUR/mp)		-10% -€ 0.18 € 1.62	-10% -€ 0.09 € 0.77	-10% -€ 0.27 € 2.43
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc. Bodia - zona Agrolact	loc. Bodia	loc. Buciumi	loc. Bodia - intravilan
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru localizare Preț corectat (EUR/mp)		-5% -€ 0.08 € 1.54	5% € 0.04 € 0.81	-5% -€ 0.12 € 2.31
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	3000	3400	5000	2800
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru dimensiuni		0.0% € 0.00	5% € 0.04	0% € 0.00
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru forma si front	9 m la drum pietruit	35 m la drum -5% -€ 0.08	68 m la drum -10% -€ 0.08	20 m la sosea -5% -€ 0.12
c	Topografie	inclin. 5%,	Inclin. 5%	rampă 10%	rampă 10%
	Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0% € 0.00	-5% -€ 0.04	-5% -€ 0.12
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1.46	€ 0.73	€ 2.08
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	electricitate	nu	nu	Nu
	Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru utilități disponibile Preț corectat (EUR/mp)		-5% -€ 0.07 € 1.39	-5% -€ 0.04 € 0.69	-5% -€ 0.10 € 1.97
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	industrial	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%

Corecție totală pentru zonare			-€ 0.07	-€ 0.03	-€ 0.10
Preț corectat (EUR/mp)			€ 1.32	€ 0.66	€ 1.88
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	industrial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	
		-10.0%	-10.0%	-10.0%	
Corecție unitară sau procentuala					
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare			-€ 0.13	-€ 0.07	-€ 0.19
Preț corectat			€ 1.19	€ 0.59	€ 1.69
Preț corectat (Eur/mp)			€ 1.19	€ 0.59	€ 1.69
Corecție totală netă		(absolut)	-€ 0.61	-€ 0.31	-€ 1.01
		(procentual)	-34%	-34%	-37%
Corecție totală brută		(absolut)	€ 0.61	€ 0.47	€ 1.01
		(procentual)	34.0%	51.9%	37.5%
Suprafața		3000			
Opinie / mp		1.19			
Valoare estimată EURO		3,560			
Valoare RON		15,770			
Curs valutar		4.4303			
Data evaluării		23/8/2013			

4.3. REZULTATELE EVALUARII

4.3.1 Reconciliere. Opinie

Astfel, ca și rezultat aferent fiecărui imobil (dreptului de proprietate atașat) „valoarea de piață” (cu particularitățile și devierile definite în cadrul lucrării) este:

Nr. crt.	Denumire imobil	Valoare estimată RON
1	Teren situat în Zalau, str. Avram Iancu, nr. 29, în suprafața de 2.058 mp, nr. cad. 56015	112.530
2	Teren situat în Zalau, str. C. Coposu, nr. 17, în suprafața de 282 mp, nr. cad. 61504	16.260
3	Teren situat în Jibou, str. Morii, nr.18, în suprafața de 18.915 mp, nr. cad. 50703	277.870
4	Teren situat în Almasu, în suprafața de 5.055 mp, nr. cad. 50102	16.300
5	Teren situat în Sanmihaiu Almasului, în suprafața de 7.399 mp, nr. cad. 50187	20.340
6	Teren situat în Bodia, comuna Buciumi, în suprafața de 3.000 mp, nr. cad. 6613	15.770

Mențiuni suplimentare:

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 4,4303 RON pentru 1 EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.
- ✓ Raportul a fost elaborat pe baza standardelor internaționale de evaluare - IVSC, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunilor iulie-august 2013;

- ✓ Valorile atribuite componentelor imobiliare sunt atașate exclusiv dreptului de proprietate evaluat și definit la capitolul corespunzător;
- ✓ Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- ✓ Valoarea este o predicție.
- ✓ Valoarea este subiectivă.
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ✓ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare
- ✓ Valorile sunt considerate în condițiile de plată cash, integral la valoarea tranzacției

5.ANEXE

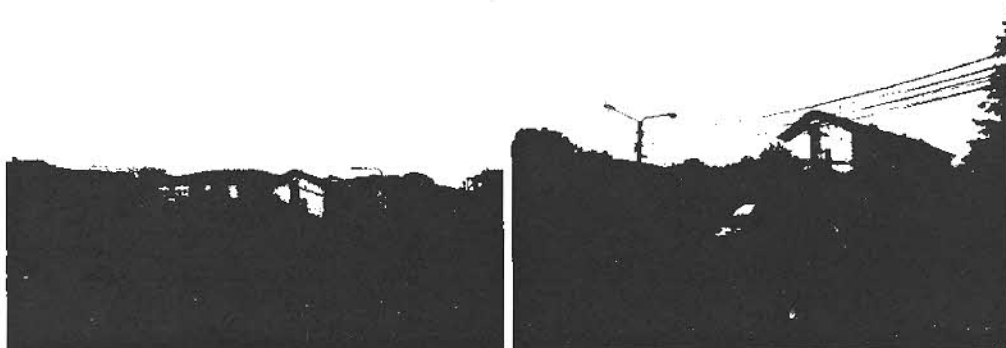
5.1 Fotografii ale proprietatilor

5.2 Oferte imobiliare comparabile

5.3 Documente ale proprietatilor - (CF)

Fotografii ale proprietatilor

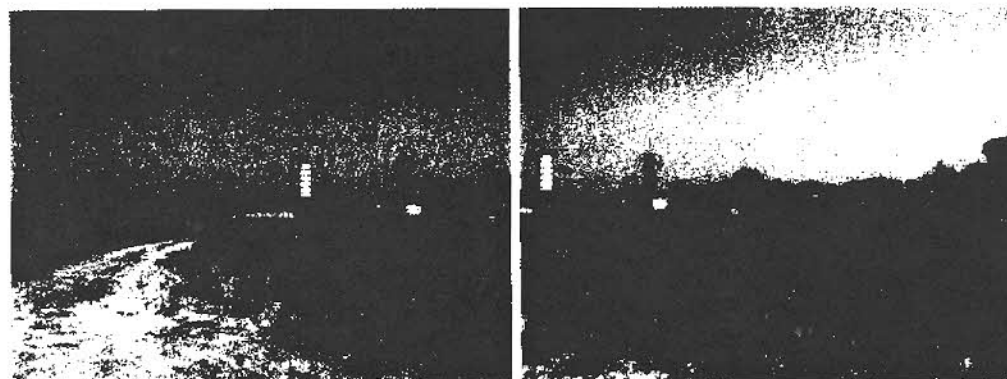
Teren din Zalau, str. Avram Iancu, nr. 29



Teren din Zalau, str. Corneliu Coposu, nr. 17



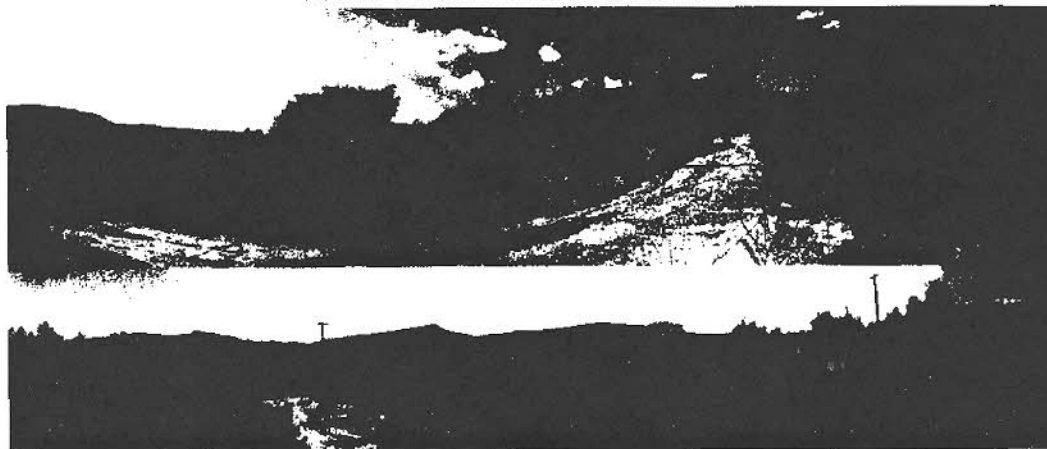
Teren din Jibou, str. Morii, nr. 18



Teren din Almasu



Teren din Sanmihaiu Almasului



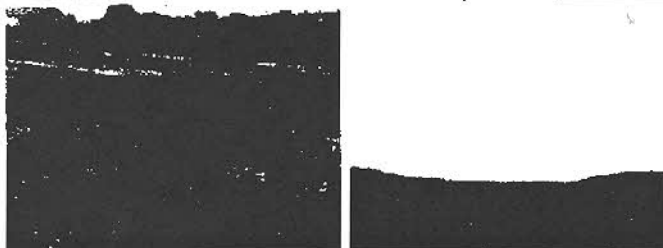
Teren din Bodia, Comuna Buciumi



OFERTE IMOBILIARE – TERENURI COMPARABILE

Teren intravilan cu toate utilitatile 1100 mp

Publicat 27 Iul 13:00 de Compania Daniela, **0734159968**



Pret: 3.200 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata: 1100 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: Ultracentral

Vand teren intravilan , s: 1100 mp , parcelabil, pozitie foarte frumoasa cu panorama, situat intre case la drum, cu toate utilitatile, zona centrala, aproape de Catedrala, piata centrala, merita vazut. PRET USOR NEG.

Teren pe str tipografiilor(intravilan), 1100mp

Publicat 26 Iul 13:26 de persoana fizica erika, **0766540483**

Pret: 1.900 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata: 1100 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: Central

11 ari de teren intravilan cu toate actele in regula(certificat de urbanism, 15m front la strada), usor negociabil

Teren intravilan cu utilitati 580mp , langa Catedrala

Publicat 17 Aug 14:38 de Compania Camelia, **0740201602**



Pret: 30 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata: 580 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: Central

Vand teren intravilan cu utilitati situat intre case , zona centrala aproape de Catedrala, panorama frumoasa. Pret 3000 euro/ ar. Poza are caracter informativ!

Teren , zona corneliu coposu 720mp

Publicat 17 Iun 17:27 de Compania Amelia, **0740201602**



Pret: 33 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata: 720 mp

Tip teren: Intravilan

Vand teren zona centrala , front la 2 drumuri , dispune de toate utilitatile, pret usor neg. , merita vazut.

Teren Extravilan- 29 ari- Vereslab Jibou

Publicat 9 Iul 17:02 de persoana fizica Gabryell, **0742794262**

Pret: 5.200 RON

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Jibou

Suprafata: 2900 mp

Tip teren: Extravilan

Zona: Vereslab-Casa de pompe

Vand Teren Extravilan - 29 ari- teren bun, fertil, situat la iesire din Jibou spre Somes- Odorhei, langa Casa de Pompe pt apa- Langa Suci Aronel }. Are iesire la drumul principal, asfaltat sau in capatul randurilor la un drum secundar.

Teren intravilan . . 15000 mp Sud est

Publicat 4 Iul 19:46 de persoana fizica BUNEA EDITH, **0742036727**



Pret: 4,50 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Jibou

Suprafata: 15000 mp

Tip teren: Intravilan

Zona: SUD-EST

In apropiere de Jibou, drumul spre Cluj, aproape de drum. Toate facilitatile sunt in zona (gaz, curent, apa, canalizare). Bun pentru o investitie profitabila !!

Teren 140 ari in Jibou

Publicat 29 Iul 15:48 de persoana fizica sorin, **0744630426**



Pret: 250 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Jibou

Suprafata: 14000mp

Tip teren: Intravilan

Zona: Strada Odorheiului

Vand/ schimb teren in orasul Jibou

Pozitionat la iesirea din oras spre Baia Mare, pe partea stanga a sensului de mers

Front la strada 30m, lungime 480m

Suprafata 140 ari

Se poate utiliza atat pentru constructia de case cat si pentru baza sportiva cu teren sintetic.

Mai multe informatii la telefon sau pe email.

Pret 250 euro/ ar (sau variante de schimb cu casa sau auto in Jibou plus diferenta)

Terenul de tip extravilan (arabil), este situat la iesirea din satul Almas spre satul Cuzaplac, cu acces direct de la sosea. Acesta are o suprafata de 62 arii si un front la strada de 20m. Pret: 100euro/ar

RSS sursa: <http://www.tranzactiimobiliareonline.ro>

Data: 2011-08-19 00:00:00

Casa in Sanmihaiu Almasului

Detalii anunt

Pret - 20.000 € (Negociabil)
Vizualizari - 700
Data adaugarii - 28 aprilie 2010

Descriere / comentarii

Cu dependinte, front la strada 48m, 30 ari gradina, 1ha teren arabil.
La soseaua E81 Cluj-Zalau.

Caracteristici imobil

Localitate - Sanmihaiu Almasului
Adresa - Sanmihaiu Almasului, nr.368
Suprafata - 80 m²
An constructie - 2010

Date contact vanzator

Telefon - 0264-231650
Telefon mobil - 0730-588072

Imobiliare Salaj - Tip anunt: Agentie imobiliara

Vanzare Teren in zimbor

1800 euro/ha teren agricol cu carte funciara

OFERTA SPECIALA Beelinda agentie imobiliara vinde 53000 mp teren agricol in judetul Salaj zona Zimbor distanta 45 km spre Zalau exista Carte Funciara curent in apropiere merita vazut.Pret 9500 euro toata parcela.

Telefon: 0743913769

Data: 2012-04-21

Vanzare Casa 3 camere Sanmihaiu Almasului , 18500 €



23 Octombrie 2012

Pret Vanzare: 18500 €
Suprafata Totala 4400 m²
Telefon: 0745011460

Sanmihaiu almasului - casa, parter. suprafete: totala: 4400 mp. an constructie: 2004. - vand casa la tara in sanmihaiu almasului 205, jud. salaj, la 55 km de cluj si 30 km de zalau, pe soseaua cluj-zalau, compusa din 3 camere+1 bucatarie, baie, hol, balcon, in total aprox. 100mp. casa este in stare nefinisata doar parterul este tencuit si locuibil, constructia este din 2004 si este amplasata intr-o zona frumoasa. are baia finisata, apa in casa este dusa cu ajutorul unui hidrofor dintr-un put sapat in 2009.casa are in jurul ei teren 4400 mp din care 60% este arabil iar restul pentru livada sau vita-de-vie. pret negociabil: 18.500 euro o. tel. 0745011460 ; adrian_stef04@yahcotelefon: 0745011460 18.500 euro . pretul la vanzare 18500 euro

Vanzare Teren Buciumi , 1 €



04 Martie 2013

Pret Vanzare: 1 €
Suprafata Totala 5000 m²
Telefon: 0744182884

Vand urgent, teren intravilan in localitatea buciumi, zona rezidentiala cu suprafata de 5000 de mp!!!

Vanzare Teren Buciumi , 2 €



15 Februarie 2013

Pret Vanzare: 2 €
Suprafata Totala 3400 m²
Telefon: 0757943915

Buciumi - teren. suprafete: totala: 3400 mp. - vand teren intravilan si extravilan in com buciumi loc bodia. pret pentru vanzare 2 euro

Vanzare Teren Bodia , 3 €



29 Aprilie 2013

Pret Vanzare: 3 €
Suprafata Totala 2800 m²
Telefon: 0758060839

Intravilan, lot compact, utilitati: curent, apa suprafata: 2800mp situat in zona buciumi- bodia

DOCUMENTE ALE PROPRIETATILOR



Nr. cerere	20528
Ziua	10
Luna	09
Anul	2010

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 56015
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:
Top:

TEREN intravilan

Adresa: Zalau, Strada AVRAM IANCU, nr. 29

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	56015	Din acte: 2528; Masurata: 2058

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 56015
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
20528 / 10.09.2010		
	Act act normativ, H.G. 966, 05.09.2002, H.G. 347.2010 anexa 1 pozitia 36 indice 9, documentatie cadastrala	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza H.G. 966/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1	JUDETUL SĂLAJ, domeniu public	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 56015
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. S6015
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. litu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte -; Masurata:2058	-	-	-	-	TEREN INTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT

Certific ca prezentul extras corespunde Intrutotul cu pozitile 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 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara 211,

**Asistent - registrator,
IOANA ZAHARIE**

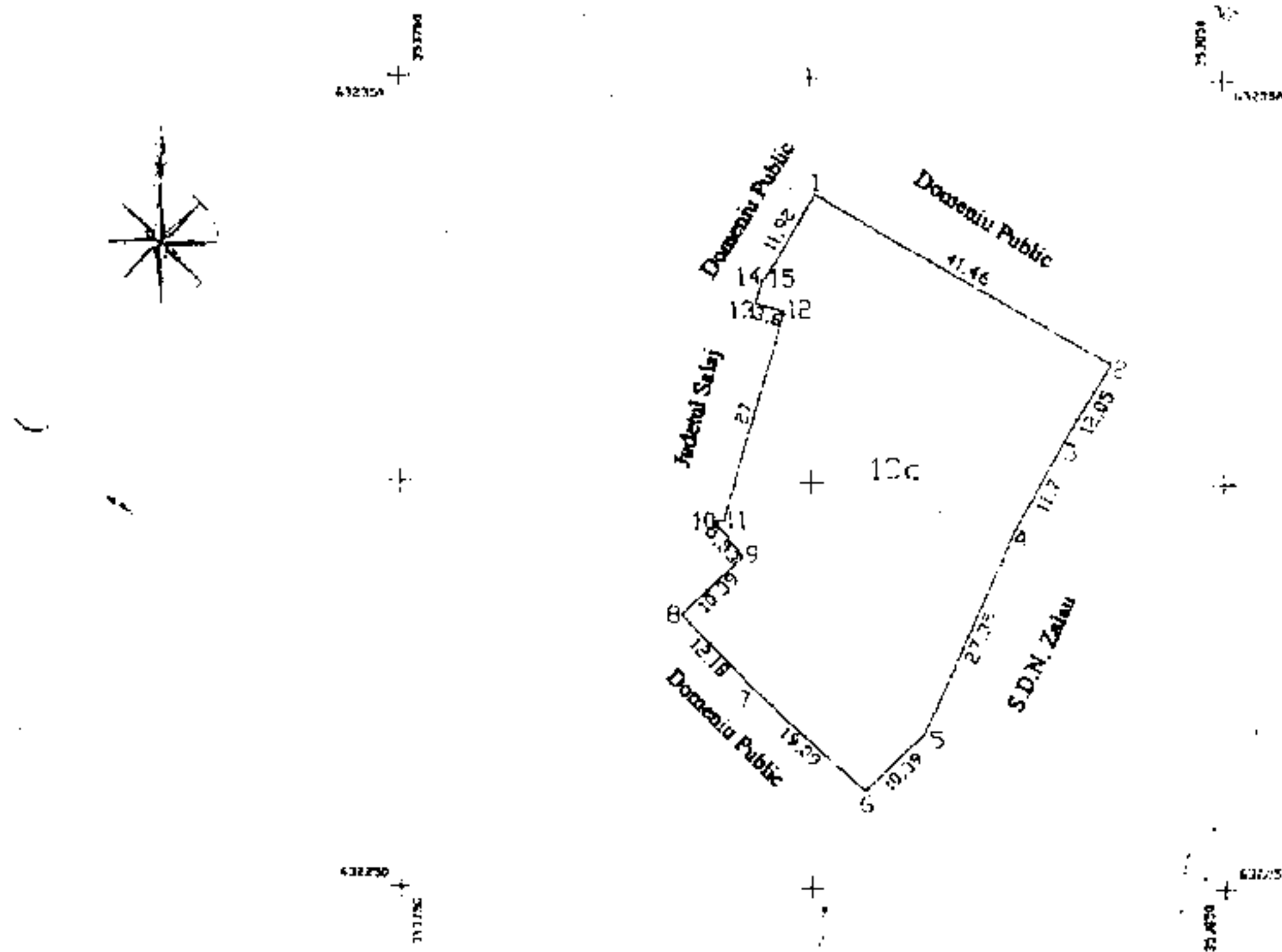
IOANA ZAHARIE
- asistent registrator
[Signature]

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Anexa 11

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	2058 mp.	Loc. Zalau, str.Avram Iancu, nr.29 - Intravilan	
Cartea Funciara nr.		UAT	Zalau



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	Cc	2058	288120	Teren intravilan, partial imprejmuit
Total		2058	288120	

B.Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Pct	Y	X	Pct	Y	X
1	353800.7747	632335.6902	12	353796.8700	632321.1700
2	353836.6866	632314.9802	13	353793.4100	632322.1800
3	353850.6805	632304.5297	14	353794.2500	632325.8600
4	353825.1382	632294.2241	15	353794.6912	632325.4411
5	353814.1327	632269.1888			
6	353806.6185	632262.0140			
7	353792.5943	632274.9696			
8	353784.1341	632283.7362			
9	353791.6875	632290.8755			
10	353788.2440	632295.2050			
11	353789.3100	632295.2500			

Suprafata totala masurata = 2058 mp.
Suprafata din act = 2628 mp.

Executant SC TOP ROM SRL

Data 06.09.2010

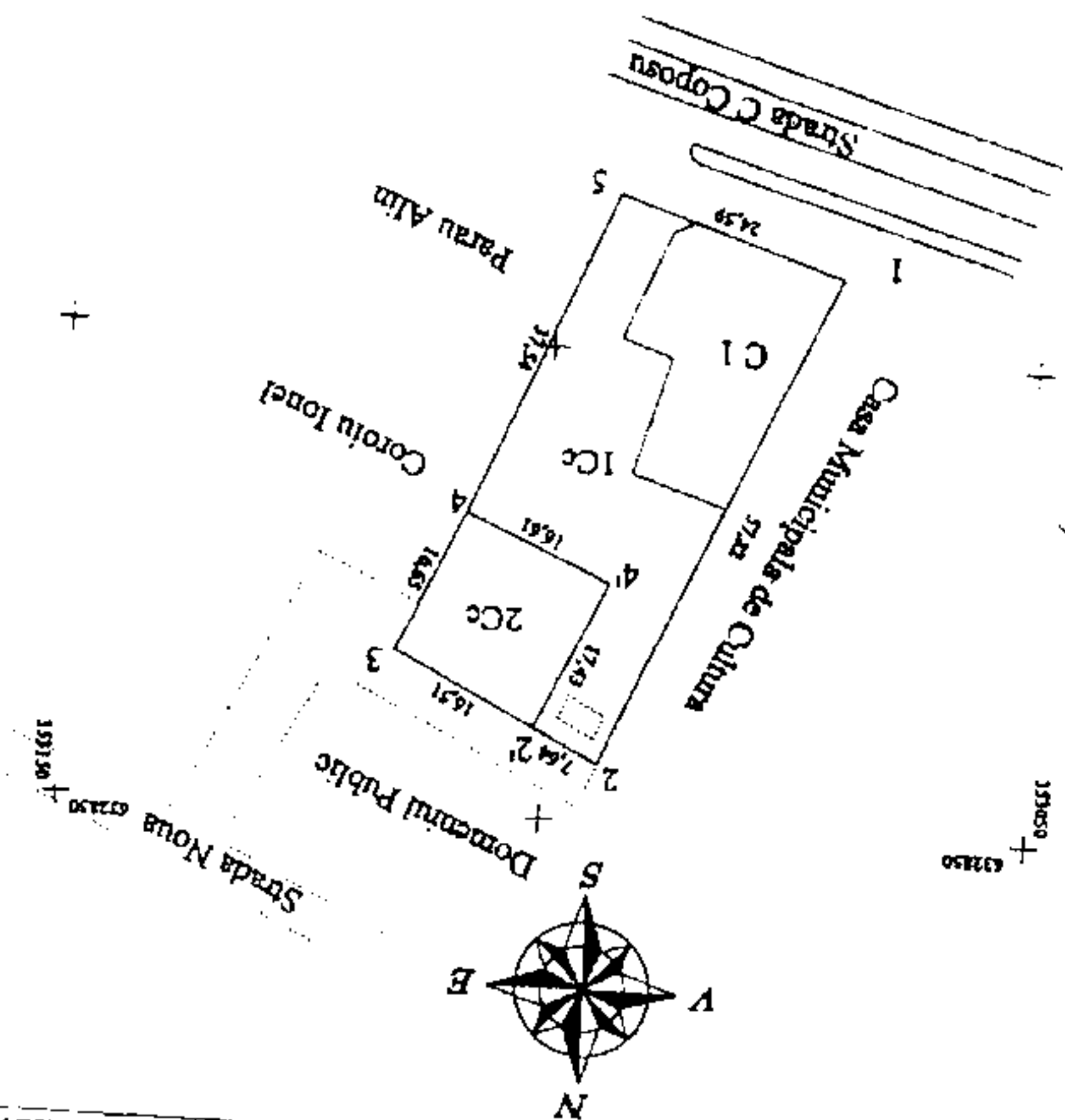
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de deslipire

Scara 1:1000

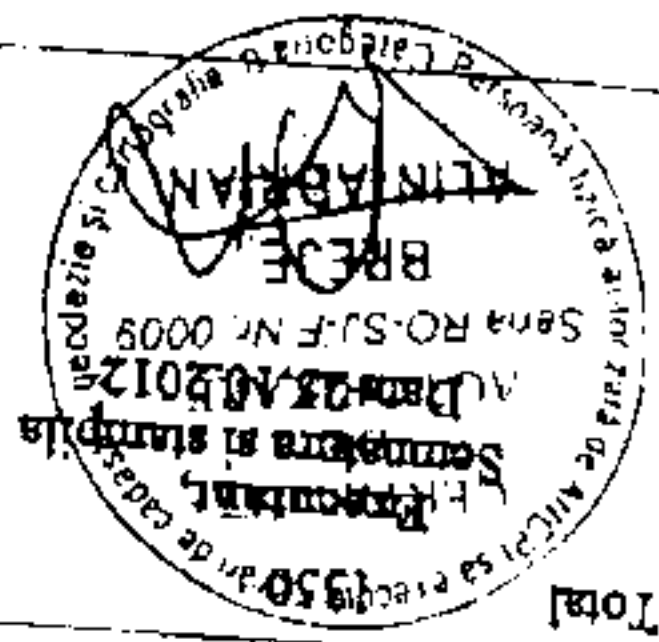
Nr. cad. al terenului	5971	Suprafata masurata	1350 mp	Cartea Funciara nr.	5062/N
Adresa imobilului	Loc. Zalan		UAT	Zalan-Intravilan	

Anexa 16



Situatia actuala (inainte de deslipire)		Situatia viitoare (dupa de deslipire/alipire)	
Nr. C/I	Sup. (mp)	Categoria	Descrierea
CF 5062/N	1350	Cc	Teren intravilan cu socla deformato-venetice
Zalan	1350	Cc	Teren intravilan cu socla deformato-venetice
Cad 5971			Teren intravilan
Nr. cad.			Descrierea imobilului
			Nr. cadastral
			Suprafata din masa (mp)
			Cat de folosinta
			Descrierea imobilului

1350



Parafa
Seminatura si data
Stampila BCPI

O.C. PISALA
CASA MUNICIPALA DE CULTURA

2881/26.10.12 (M)



Nr. cerere	23561
Ziua	18
Luna	10
Anul	2010

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
 pentru
 INFORMARE**

A. Partea I. (Foai de avere)

CARTE FUNCARA NR. 50703
 Comuna/Oras/Municipiu: Jibou
 Nr. cadastral / Nr. topografic vechi: -
 Top: -

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	50703	Din acte:18915; Masurata:18915	...

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 50703
 Comuna/Oras/Municipiu: Jibou

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
23561 / 18.10.2010	Act act normativ, H.G.966, 05.09.2002, emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, publicat în M.O nr.315 bis din data de 13.05.2010 și a documentatiei cadastrale	
2	Imobilul înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar	A1
3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform H.G.nr.966/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1	JUDETUL SALAJ - DOMENIU PUBLIC	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 50703
 Comuna/Oras/Municipiu: Jibou

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 50703
Comuna/Oras/Municipiu: Jibou

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	Din acte:-; Masurata:18915	-	-	-	-	TEREN EXTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT

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 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara 211,

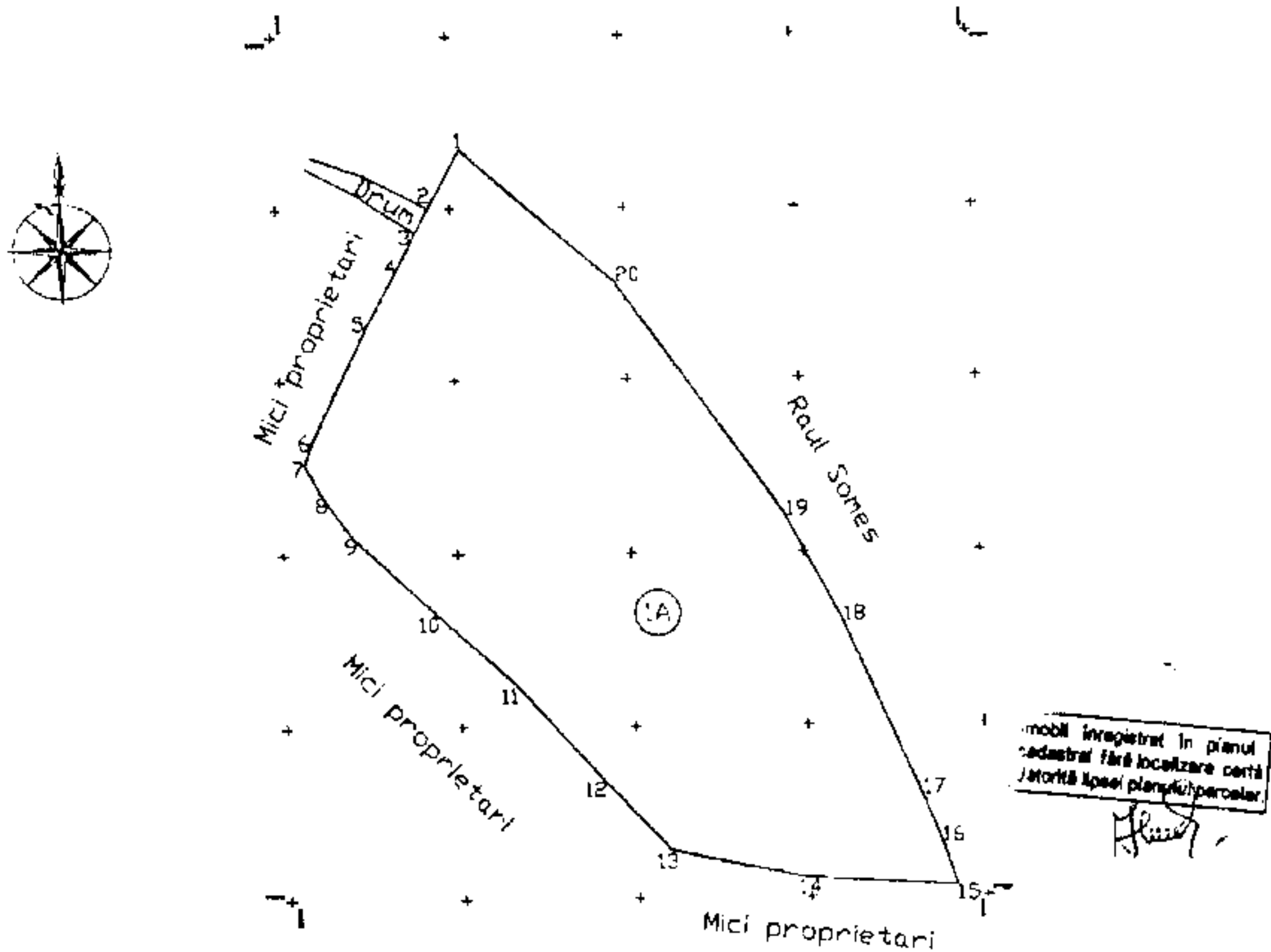
**Asistent - registrator,
ADRIANA POCOLA**



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
50703	18915 mp.	Loc. Sibou - Extravilan	
Cartea Funciara nr.		UAT	Jibou



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata	Valoarea de impozitare	Mentii
1	IA	18915	2681	Teren agricol/destinat impozitare
Total		18915	2681	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970

1	369853.1909	640466.8718	13	369909.5801	640263.9357
2	369843.6839	640450.8591	14	369949.0059	640255.6322
3	369839.8119	640442.9168	15	369991.5281	640252.9859
4	369834.2709	640432.1008	16	369986.8231	640247.3936
5	369825.2319	640415.7648	17	369981.2139	640241.6882
6	369808.9534	640382.7453	18	369960.2244	640230.9049
7	369806.5126	640376.1408	19	369944.6632	640241.3034
8	369811.6695	640366.6413	20	369936.7131	640242.2526
9	369820.0634	640354.7894			
10	369843.1338	640332.6238			
11	369865.7717	640312.1772			
12	369889.8373	640283.3973			

Suprafata totala masurata 18915 mp.
Suprafata din uz 18915 mp.

Executant SC TOP ROM SRL
Data 30.09.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

S.C.P.I. SALAJ
HENTER ALADAR
Inspector

18.10.2010



Nr. cerere	23567
Ziua	18
Luna	10
Anul	2010

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. 50187
Comuna/Oras/Municipiu: Almasu
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi Imobil:
Top: -

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	50187	Din acte:5055; Masurata:5055	...

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 50187
Comuna/Oras/Municipiu: Almasu

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
23567 / 18.10.2010		
	Act act normativ, H.G. 347, 12.05.2010, emis de Guvernul Romaniei, privind modificarea si completarea HG nr.966.2002, anexa 1 pozitia 36 indice 11, ce face parte integranta din HG nr.347.2010, documentatie cadastrala	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1 JUDEJUL SĂLAJ ,domeniu public	
2	Imobilul este inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar	A1

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 50187
Comuna/Oras/Municipiu: Almasu

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 50187
Comuna/Oras/Municipiu: Almasu

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	Din acte:-; Msurata:5055	-	-	-	-	TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT

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 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara 211,

**Asistent - registrator,
MARIANA COZMA**

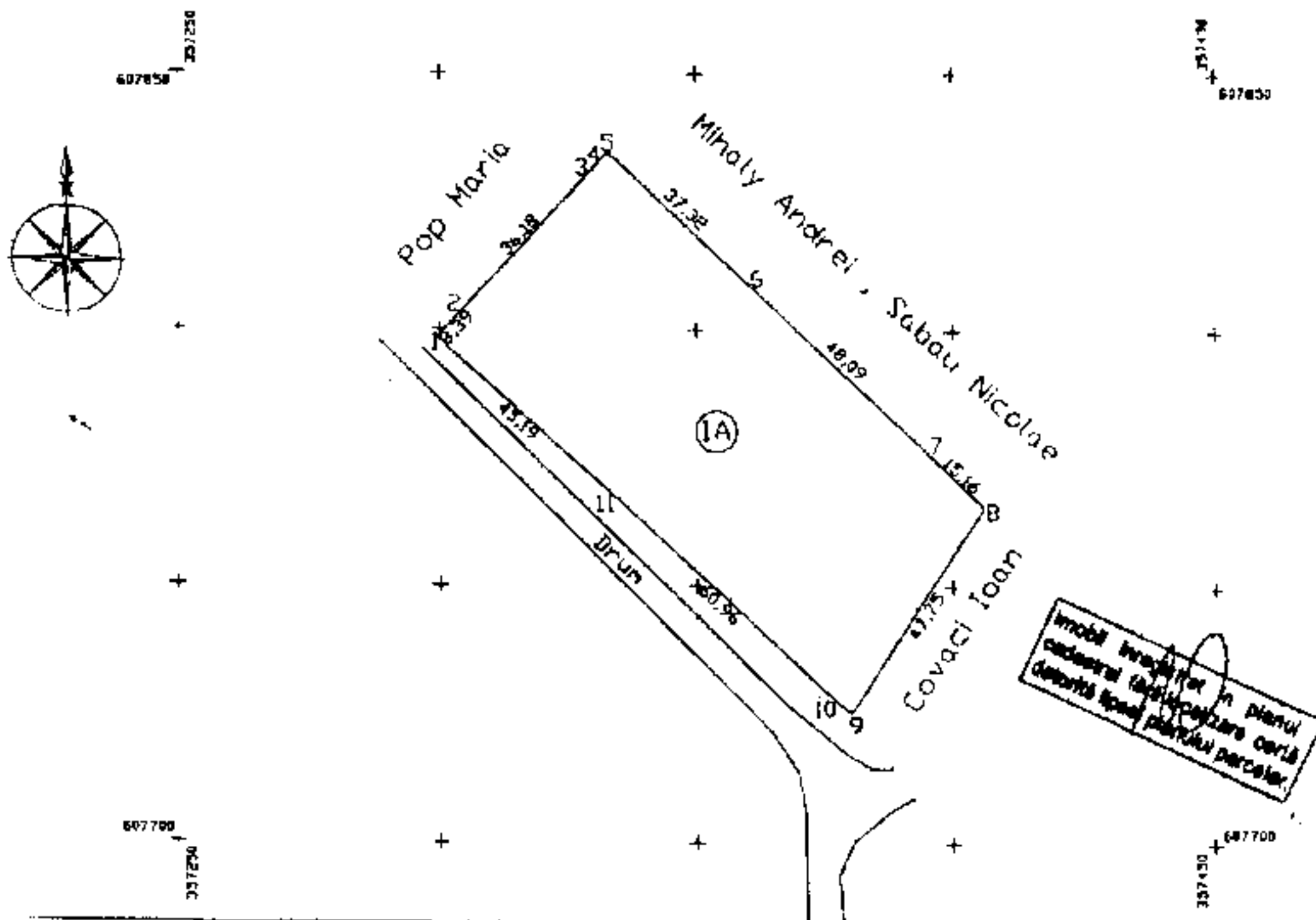


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa 11

Scara 1:1500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
50184	5055 mp.	Loc. Almasu - Extravilan	
Cartea Funciara nr.	UAT	Almasu	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	A	5055	4044	Teren extravilan, neimpozitat
Total		5055	4044	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970

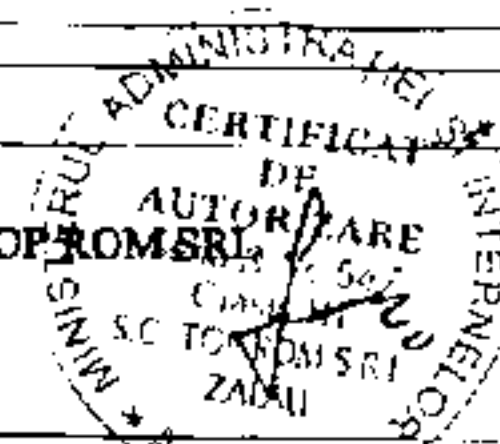
Poi	Y	X
1	357299.4681	607798.4039
2	357305.2113	607804.5210
3	357329.7420	607831.1262
4	357331.8187	607833.4557
5	357332.8681	607834.5207
6	357360.1301	607809.1245
7	357395.1998	607776.2063
8	357405.9812	607765.5532
9	357380.2994	607725.2912
10	357378.0318	607727.0165
11	357333.1279	607768.2519

Suprafata totala masurata = 5055 mp.
Suprafata din act = 5055 mp.

Executant SC TOPROMSRI

Data 17.09.2010

Se confirma suprafata din masuratori si ingineria imobilului in baza de date



18.10.10



Nr. cerere	23565
Ziua	18
Luna	10
Anul	2010

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE**

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 50102
Comuna/Oras/Municipiu: Sănmihailu Almasului
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi Imobil:
Top: -

TEREN intravilan

Adresa: Sănmihailu Almasului

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
A1	S0102	Din acte: 7399; Masurata: 7399	...

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 50102
Comuna/Oras/Municipiu: Sănmihailu Almasului

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinta
23565 / 18.10.2010		
	Act act normativ, H.G. 966, 16.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI, publicat in M.O. nr. 315.13.05.2010, referat intocmit de referent -arhivat la data de 04.10.2010, documentatie cadastrala	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza H.G. nr. 966/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1	JUDETUL SALAJ, DOMENIU PUBLIC	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 50102
Comuna/Oras/Municipiu: Sănmihailu Almasului

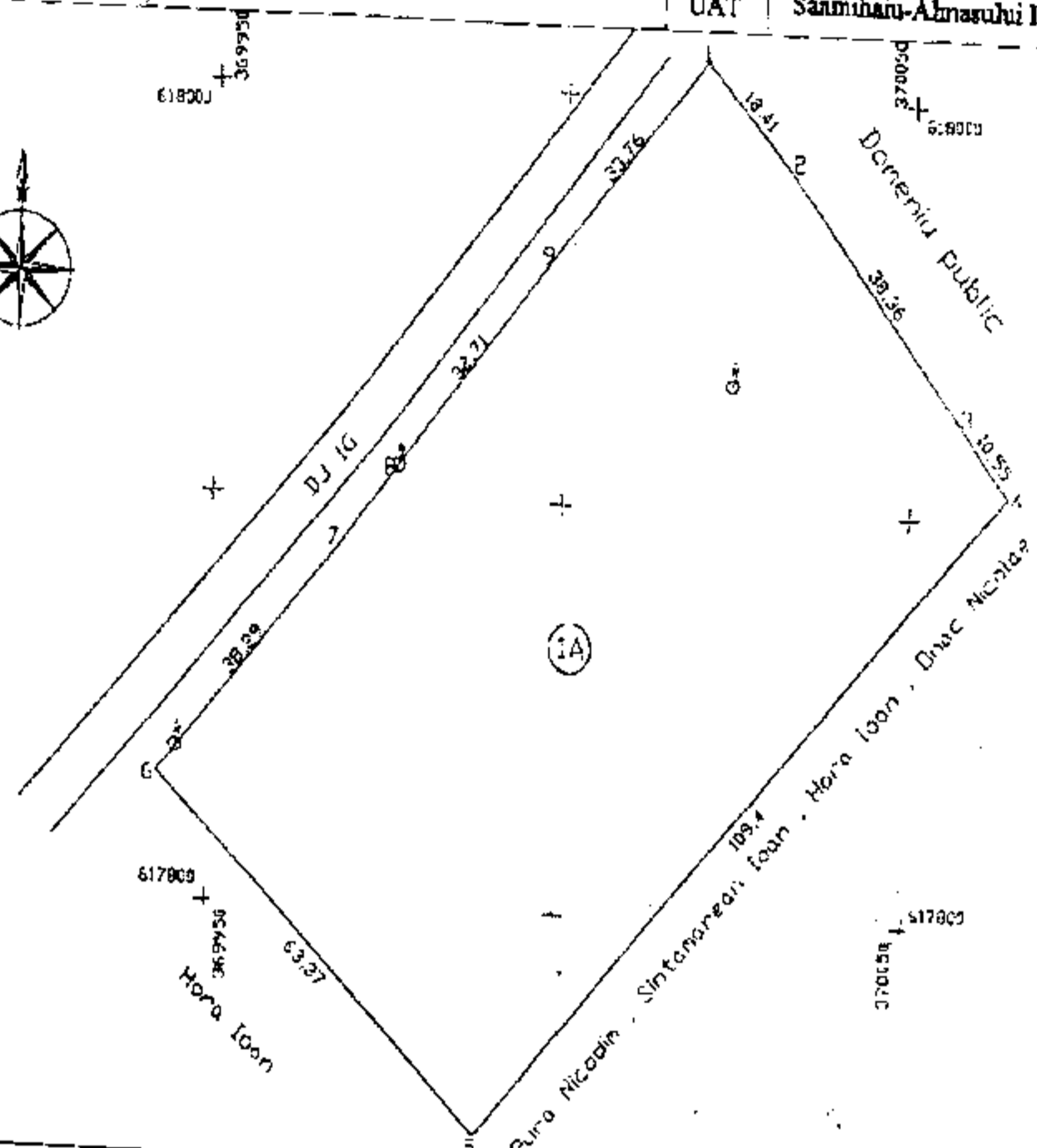
Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Anexa 11

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
10/102	7399 mp.	Loc. Saamihau-Almasului
Cartea Funciara nr.	UAT	Saamihau-Almasului Intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata	Valoare de impozitare	Mentii
1	IA	7399	27376.3	Teren intravilan, partial ingrasuit
Total		7399	27376.3	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Pct.	Y	X
1	370020.1356	618004.3623
2	370032.7669	617990.9647
3	370057.0935	617961.5094
4	370063.7011	617953.0836
5	369989.4335	617872.7552
6	369942.8840	617913.7536
7	369968.4531	617944.2583
8	369976.6117	617954.1262
9	369997.8100	617979.2432

Suprafata totala masurata 7399 mp.
Suprafata din act 7399 mp.

Executant SC TOP ROM SRL

Data 06.10.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

C. PI. SALAJ
ENTER ALADAR
Inspector

19.10.2010



Nr. cerere	28410
Ziua	21
Luna	11
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 50350
Comuna/Oras/Municipiu: Buciumi

TEREN

Adresa: Bodia

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	50350	Din acte: 6013; Masurata: 3000	teren intravilan și extravilan

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 50350
Comuna/Oras/Municipiu: Buciumi

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
28410 / 21.11.2011		
	Act act normativ, HG.965, 16.09.2002, modificată și completată cu HG nr. 347.2010, privind atestarea domeniului public al județului Sălaj, anexa nr.1 și documentație cadastrală	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza HG 966/2002, dobândit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1	JUDEȚUL SALAJ -Domeniu public	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 50350
Comuna/Oras/Municipiu: Buciumi

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

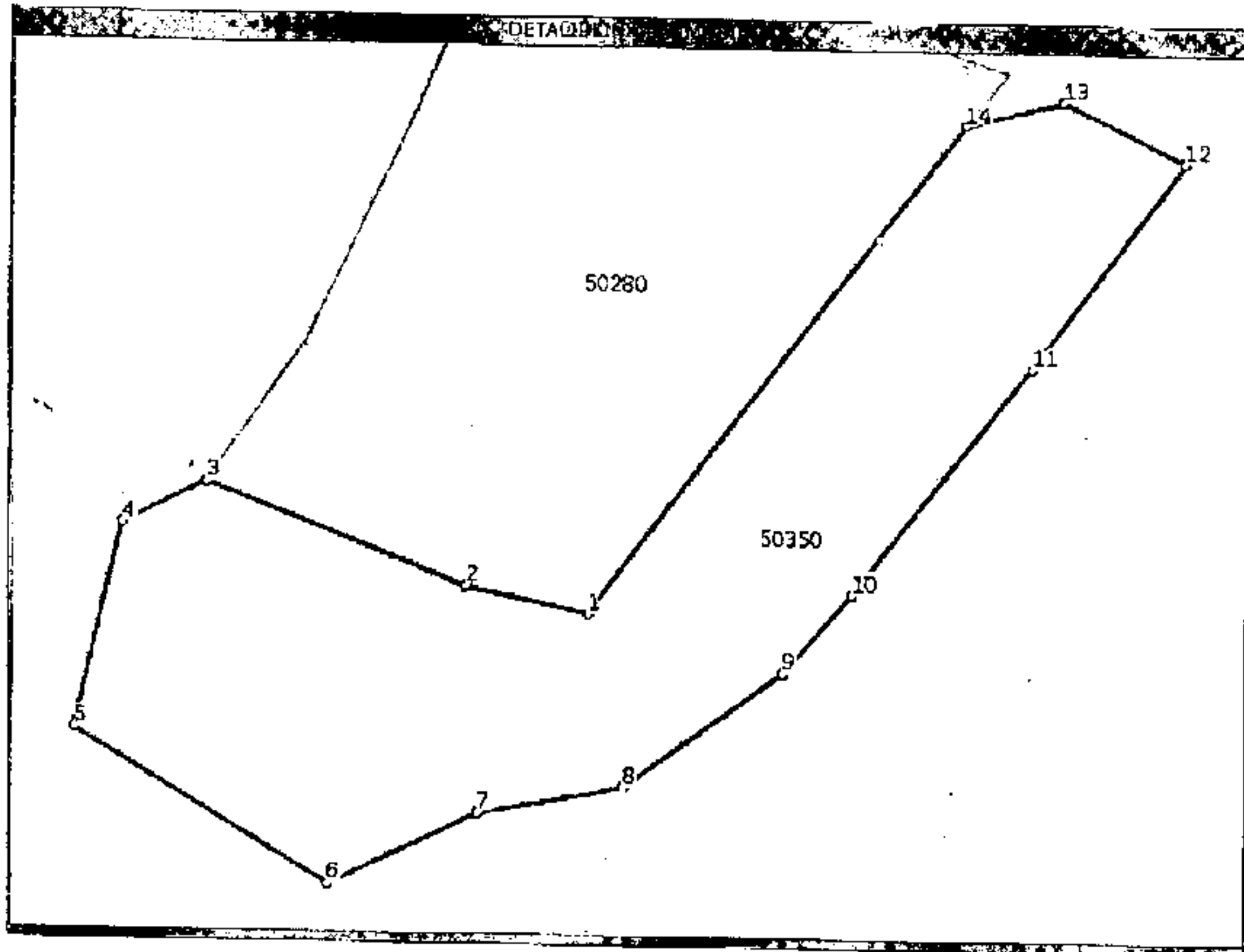
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 50350
Comuna/Oras/Municipiu: Buciumi

TEREN
Adresa: Bodia

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
50350	3000	teren intravilan și extravilan

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tara	Nr. parcele	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	2422	-	-	-	teren INTRAVILAN NEIMPREJMUIT
2	curti constructii	NU	578	-	-	-	TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	12,0
2	3	26,0
3	4	9,0
4	5	24,0
5	6	29,0
6	7	16,0
7	8	14,0
8	9	20,0

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
9	10	11,0
10	11	31,0
11	12	28,0
12	13	13,0
13	14	9,0
14	1	67,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

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

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, 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,

Data soluționării,
23/11/2011

Asistent-registrator,
ELVIRA GRËC

Data eliberării,
24/11/2011

(Semnatura)

Referent,

(Data si semnatura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70 si nu este opozabilă tertilor, in conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Anexa nr. 2

la Hotărârea Consiliului județean nr. 109 din 31 octombrie 2013 privind vânzarea unor bunuri din domeniul privat al județului Sălaj

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea unui teren situat în municipiul Zalău, Str. Corneliu Coposu, nr.17, aflat în domeniul privat al Județului Sălaj

1. Organizatorul licitației publice: Județul Sălaj, cu sediul în Zalău, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.12, telefon 0260/614120; fax 0260/661097

2. Obiectul licitației: Teren situat în municipiul Zalău, Str. Corneliu Coposu, nr.17, aflat în domeniul privat al Județului Sălaj, în suprafața de 282 mp, identificat în CF nr. 61504 Zalău, nr. cadastral 61504.

4. Locul și data licitației: Licitația se va desfășura la sediul Consiliului Județean Sălaj, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.12, sala de ședințe, etaj 1.

Prețul de pornire a licitației este cel stabilit prin hotărârea Consiliului Județean Sălaj.

Data și ora licitației se vor aduce la cunoștință publică prin anunțul de licitație care se va publica în presa locală și pe site-ul instituției.

5. Condiții de participare:

Pentru participare la licitație ofertanții au obligația de a achita:

- Garanție de participare în sumă de 1.500 lei.
- Taxa de participare în sumă de 100 lei

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică.

Ofertanții interesați vor depune la registratura instituției, până la data și ora stabilite în anunț, următoarele acte:

A. pentru persoane juridice:

- a). certificat constatator emis oficiul registrului comerțului;
- b) copie certificat de înmatriculare în ORC
- c) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
- d) dovada privind lipsa datoriilor la bugetul local, bugetul de stat și bugetul Județului Sălaj;
- e). declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment;
- f) împuternicire pentru reprezentantul persoanei juridice, dacă este cazul.
- g). dovada plății garanției de participare la licitație în valoare de 1.500 lei;
- h). dovada plății taxei de participare la licitație în valoare de 100 lei.

B. pentru persoane fizice :

- a). copie de pe actul de identitate;

- b).dovada privind lipsa datoriilor la bugetul local, bugetul de stat și bugetul Județului Sălaj;
- c). dovada plății garanției de participare la licitație în valoare de 1.500 lei;
- d). dovada plății taxei de participare la licitație în valoare de 100 lei.

Garanția și taxa de participare se pot achita astfel:

- ◀ prin ordin de plată, în contul Consiliului Județean Sălaj nr.RO5615006XXX000188 deschis la Trezoreria Zalău, Cod Fiscal 4494764
- ◀ la casieria Consiliului Județean, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.12.

Garanția de participare se va pierde în următoarele cazuri :

- dacă ofertantul depune documentația de participare, dar nu se prezintă la licitație;
- dacă ofertantul câștigător nu se prezintă la semnarea contractului de vânzare - cumpărare la data comunicată de vânzător.

Pentru ofertanții care au participat la licitație însă nu au adjudecat, garanția se va restitui pe baza de cerere depusă la sediul Consiliului Județean Sălaj.

6. Licitația.

La data și ora stabilite pentru licitație, comisia stabilită prin Dispoziție Președintelui Consiliului Județean va proceda la deschiderea plicurilor și verificarea condițiilor de participare.

Licitația pornește de la valoarea cea mai mare oferită. Pasul de licitație este de 500 lei..

Terenul ce face obiectul vânzării se va atribui ofertantului care îndeplinește condițiile de participare și oferă prețul cel mai ridicat.

7. Plata și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Ofertantul declarant castigator se obligă să achite integral prețul rezultat în urma licitației și să se prezinte la notar pentru semnarea contractului, în termen de maxim 60 de zile de la adjudecare.

Cheltuielile legate de încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului.

Anexa nr. 3
la Hotărârea Consiliului județean nr. 109 din 31 octombrie 2013 privind vânzarea unor
bunuri din domeniul privat al județului Sălaj

Nr. crt.	Denumire imobil	Carte funciară	Număr cadastral	Suprafață teren (mp)
1.	Teren situat în Zalău, str. Avram Iancu, nr. 29	56015 Zalău	56015	2058
2.	Teren situat în Jibou, str. Morii, nr.18	50703 Jibou	50703	18.915
3.	Teren situat în Almașu	50187 Almașu	50187	5.055
4.	Teren situat în Sînmihaiu Almașului,	50102 Sînmihaiu Almașului	50102	7399
5.	Teren situat în Bodia, comuna Buciumi	50350 Buciumi	50350	3000