



Nr. Inreg: 24/18.03.2021

# RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP "TEREN INTRAVILAN"

situat in localitatea Sărmășag, str. Popicăriei, FN

comuna Sărmășag, judetul Salaj

S TEREN = 330 mp



## SCOPUL EVALUARII

INFORMARE; VALOARE DE PIATA

## DATA EVALUARII

18.03.2021

## PROPRIETAR

COMUNA SĂRMĂȘAG

## DESTINATAR

PRIMARIA COMUNEI SĂRMĂȘAG

## CLIENT

COMUNA SĂRMĂȘAG



## SINTEZA RAPORTULUI

Client	Comuna Sărmășag CIF: 4291972	
Proprietar	Comuna Sărmășag	
Destinatar	Primaria Comunei Sărmășag	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	localitatea Sărmășag, str. Popicăriei, FN comuna Sărmășag, judetul Salaj	
Numar carte funciara	52515 Sărmășag,	
Numar cadastral	52515	
Data inspectiei	04.03.2021	
Data evaluarii	18.03.2021	
Curs referinta (lei / eur)	1 eur = 4,8876 lei	
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piață	
CMBU	Teren construit	
Utilizarea actuala	Pe teren exista edificata o constructie nefinalizata si neintabulata in CF care nu s-a evaluat	
Caracteristicile proprietatii	Teren intravilan	
- Localizare	zona rurala mediana	
- Suprafata	330 mp	
- Acces	- drum amenajat	
- Dimensiuni (forma)	Forma regulata dimensiuni conform planului de amplasament anexat la raport.	
<b>Valoarea de piata a proprietatii</b>	<b>EURO</b>	<b>LEI</b>
	<b>3.500</b>	<b>17.100</b>
<i>Pret unitar/ mp</i>	<i>10.73 eur</i>	<i>52.45 ron</i>
Observatii: Valoarea nu cuprinde TVA		





## CUPRINS

<b>1. Termenii de referinta ai evaluarii</b>	
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
1.2. Identificarea clientului si a oricarui utilizatorii desemnati.....	4
1.3. Destinatar.....	4
1.4. Scopul evaluarii.....	4
1.5. Identificarea activului de evaluat.....	4
1.6. Tipul valorii.....	4
1.7. Data evaluarii.....	5
1.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.....	5
1.9. Natura si sursa informatiilor.....	5
1.10. Ipoteze si ipoteze speciale.....	6
1.11. Restrictii de utilizare difuzare sau publicare.....	7
1.12. Declararea conformitatii cu standardele de evaluare ANEVAR. Certificare.....	8
1.13. Descrierea raportului.....	8
<b>2. Prezentarea datelor</b>	
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare.....	9
2.2. Descrierea juridica. Date privind dreptul de proprietate.....	9
2.3. Date privind documentatia cadastrala.....	9
2.4. Utilizarea actuala a proprietatii. indicatori urbanistici.....	10
2.5. Date despre zona oras si vecinatati .....	11
2.6. Zona de amplasare.....	11
2.7. Informatii despre proprietatea de evaluat (amplasament).....	12
2.8. Date privind impozitele si taxele locale.....	12
2.9. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente.....	12
<b>3. Analiza pietei imobiliare. Cea mai buna utilizare</b>	
3.1. Definirea pietei si subpietei.....	13
3.2. Analiza ofertei.....	14
3.3. Analiza cererii.....	15
3.4. Echilibrul pietei.....	15
3.5. Previziuni.....	16
3.6. Cea mai buna utilizare.....	16
<b>4. Evaluarea proprietatii imobiliare</b>	
4.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor.....	17
4.2. Abordarea prin metoda parcelarii.....	19
<b>5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....</b>	<b>23</b>





## PREZENTARE EVALUATOR

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre:

- S.C. ALBEV GLOBAL EPI S.R.L, membru corporativ ANEVAR si **Anca Larisa Borz**, evaluator autorizat ANEVAR, membru titular in specializarile proprietati imobiliare, intreprinderi si bunuri mobile.
- Adresa: Zalau, str. George Cosbuc, nr. 14/B, ap. 53, jud Salaj
- Telefon: 0745233676
- E-mail: anca\_larisa.borz@yahoo.com
- Asigurare profesionala: 50.000 euro / 31.12 2021

### Certificare

Prin prezenta, evaluatorul certifica urmatoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale;
- Evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activele care fac obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat;
- Prezentul raport poate fi expertizat si verificat (la solicitarea utilizatorilor, numai cu acordul scris si prealabil al evaluatorului), in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarilor;
- In prezent, evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta, evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane.

Cu stima,  
evaluator autorizat  
Anca Larisa Borz







## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre **SC ALBEV GLOBAL EPI SRL**, membru corporativ ANEVAR, si **Anca Larisa Borz** evaluator autorizat ANEVAR, membru titular in specializarile proprietati imobiliare, intreprinderi si bunuri mobile.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva și imparțială; Evaluatorul nu are legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea; Evaluatorul este competent sa efectueze evaluarea.

### 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adresează catre *Comuna Sarmașag*, în calitate de client si utilizator.

### 1.3. Destinatar

Prezentul raport de evaluare se adresează catre *Comuna Sarmașag*, în calitate de destinatar.

### 1.4. Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionata mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare A Bunurilor 2020 (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în vederea stabilirii valorii de piata.

### 1.5. Identificarea activului de evaluat

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara tip teren intravilan situat in localitatea Sarmașag, str. Popicariei, domeniu privat, Suprafata teren = 330 mp, intabulat in CF nr. 52515 Sarmașag,, nr. cadastral 52515.

### Tipul valorii

Valoarea estimata este **valoarea de piata** asa cum aceasta este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR.

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

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare, sunt **Standardele de Evaluare SEV, din data de 1 septembrie 2020 compuse din:**

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)



SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)  
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare  
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)  
SEV 400 - Verificarea evaluării

**Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:**

GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor  
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

*Conform prevederilor contractuale si instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.*

**1.6. Data evaluarii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client pana la data de **06.07.2020**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

**1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

Nu au existat limitari sau restricții referitoare la inspecție sau documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

Etapele parcurse pentru elaborarea evaluarii

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietatii imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor speciale specifice obiectivului ;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

**1.8. Natura si sursa informatiilor**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului proprietatii imobiliare de evaluat, respectiv:

- Extras de Cartea Funciară: nr. 51085 Hida, din data de 14.04.2020, cerere ANCPI nr. 12103, județ Salaj.
- documentatia cadastrala ce cuprinde : Plan de delimitare si amplasament

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.





### 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

#### IPOTEZE

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și destinatarului și în scopul precizat.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul proprietății imobiliare de evaluat, destinatarul și clientul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că contractul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.





- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul proprietății imobiliare de evaluat, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în acest capitol al raportului. Raportul este confidențial, și având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Orice valori estimate în raport se aplică proprietății evaluate, luate ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare

#### 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului



cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul (precizate mai sus), atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

#### 1.11. **Declararea conformitatii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Ca elaborator, declar ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

#### **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta certific ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea / asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare nu am nici un interes personal si nu sunt partinitoare fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale. Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport
- Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de un la firmei de evaluare.
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competenta sa efectuez acest raport de evaluare.

#### 1.12. **Descrierea raportului**

Raportul de evaluare explicativ, intocmit in limba romana. Rezultatul evaluarii va fi livrat sub forma unui raport de evaluare model extins.





## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară tip teren tip teren intravilan situat în localitatea Sarmașag, str. Popicariei, domeniu privat, Suprafața teren = 330 mp, intabulat în CF nr. 52515 Sarmașag,, nr. cadastral 52515.

### 2.2. Descrierea juridică. Date privind dreptul de proprietate

#### EXTRAS CARTE FUNCIARA

- Cartea Funciară nr. 52515 Sarmașag
- Număr cadastral: 52515

#### PROPRIETAR (persoana fizică) (conform CF partea II-a)

- Comuna Sarmașag, CIF 4291972, domeniu privat

#### DOBANDIRE

- Act administrativ Hotărârea consiliului local nr. 49 din data de 25.03.2020, emis de comuna Sarmașag
- Act administrativ, adeverință nr. 1546 din data de 11.05.2020 emis de comuna Sarmașag
- documentația cadastrală ce cuprinde : Plan de delimitare și amplasament

#### SARCINI (conform CF partea a III-a)

- Dreptul de proprietate: - deplin
- Extras de Cartea Funciară: nr. 52515 Sarmașag, din data de 27.05.2020, cerere ANCP nr. 6617, județ Salaj.

#### MENTIUNI IMPORTANTE

- Pe teren există edificată o construcție nefinalizată și neintabulată în CF care nu s-a evaluat

În ANEXE sunt prezentate copii ale documentelor de atestare a dreptului de proprietate.

### 2.3 Date privind documentația cadastrală

Din documentația cadastrală a fost prezentat: Planul de amplasament și delimitare a terenului. Suprafața terenului, așa cum rezultă din documentele puse la dispoziție este de 330 mp teren intravilan cu construcții

### 2.4 Utilizarea actuală a proprietății. indicatori urbanistici

- Nu deține certificat de urbanism





## 2.5 Date despre zona, localitate si vecinatati

### 2.5.1. Zona de amplasare

Proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare, este situata intr-o zona mediana a localitatii Sărmășag

Sărmășag (în maghiară *Sarmaság község*), este o comuna in judetul Salaj, formată din satele Ilișua, Lompirt, Moiad, Poiana Măgura, Sărmășag (reședința) și Tărmure.

Județul Sălaj este așezat în partea de Nord-Vest a României și se suprapune pe cea mai mare parte a zonei de legătură dintre Carpatii Orientali și Munții Apuseni, cunoscută sub denumirea de Platforma Someșană. Ca suprafață județul Salaj se întinde pe 3864,4 km<sup>2</sup>, ceea ce reprezintă 1,6% din suprafața țării.

Județul Sălaj se învecinează la nord cu Satu Mare și Maramureș, la vest și sud-vest cu Bihor iar spre sud, sud-est și est cu județul Cluj.

Județul Sălaj are în componență un municipiu, trei orașe și 57 de comune. Municipiul Zalău este reședință de județ și celelalte orașe sunt Șimleu Silvaniei, Jibou și Simleu Silvaniei.

Pe teritoriul județului Sălaj trăiesc un număr de 256 856 locuitori, pe o suprafață de 386 438 ha, ceea ce înseamnă o densitate a populației de 66,5 locuitori/kmp, plasând județul Sălaj pe penultimul loc în regiunea de Nord-Vest.

**Sărmășag** (în maghiară *Sarmaság*), este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Sălaj, Transilvania, România. Localitatea Sărmășag aparține din punct de vedere geografic Platformei Marginale Sălăjene, la contactul Colinelor Toglaciului cu Piemontul Sălăjan pe aliniamentele coborâte ale culoarelor râurilor Zalău și Crasna și este situat la o distanță de 30 km față de municipiul Zalău





### Artere principale de circulatie

Arterele principale de circulatie ce traverseaza localitatea sau sunt in apropiere.

- Auto: DN
- Magistrale metrou: nu
- Feroviar: nu
- Naval: nu
- Principalele mijloace de transport sunt asigurate de căile rutiere

### Ambient al zonei. Caracterul edilitar al zonei

Proprietatea se afla intr-o zona cu trafic auto redus, in zona mediana a localitatii Sarmasag

### Utilitati edilitare pe proprietate

- Retea urbana/rurala de energie electrica: existenta
- Retea urbana/rurala de apa: existenta
- Retea urbana/rurala de gaze: inexistentă
- Retea urbana/rurala de canalizare: inexistentă
- Retea urbana/rurala de telefonie fixa si mobila: inexistentă

### Gradul de poluare orientativ

În prezent nu există surse generatoare de noxe (poluare cu gaze), zgomote (poluare sonoră) sau poluare chimica.

## 2.6. Informatii despre proprietatea de evaluat (amplasament)

Proprietatea de evaluat este un teren liber suprafata de 350 mp.

Forma terenului este drepanhiulara regulata

Suprafata este plana

Dimensiunile terenului: conform planului de amplasament si delimitare depus la raport.

Front la doua drumuri: - 16,90 ml la str. Popicariei si 19,59 la drum secundar

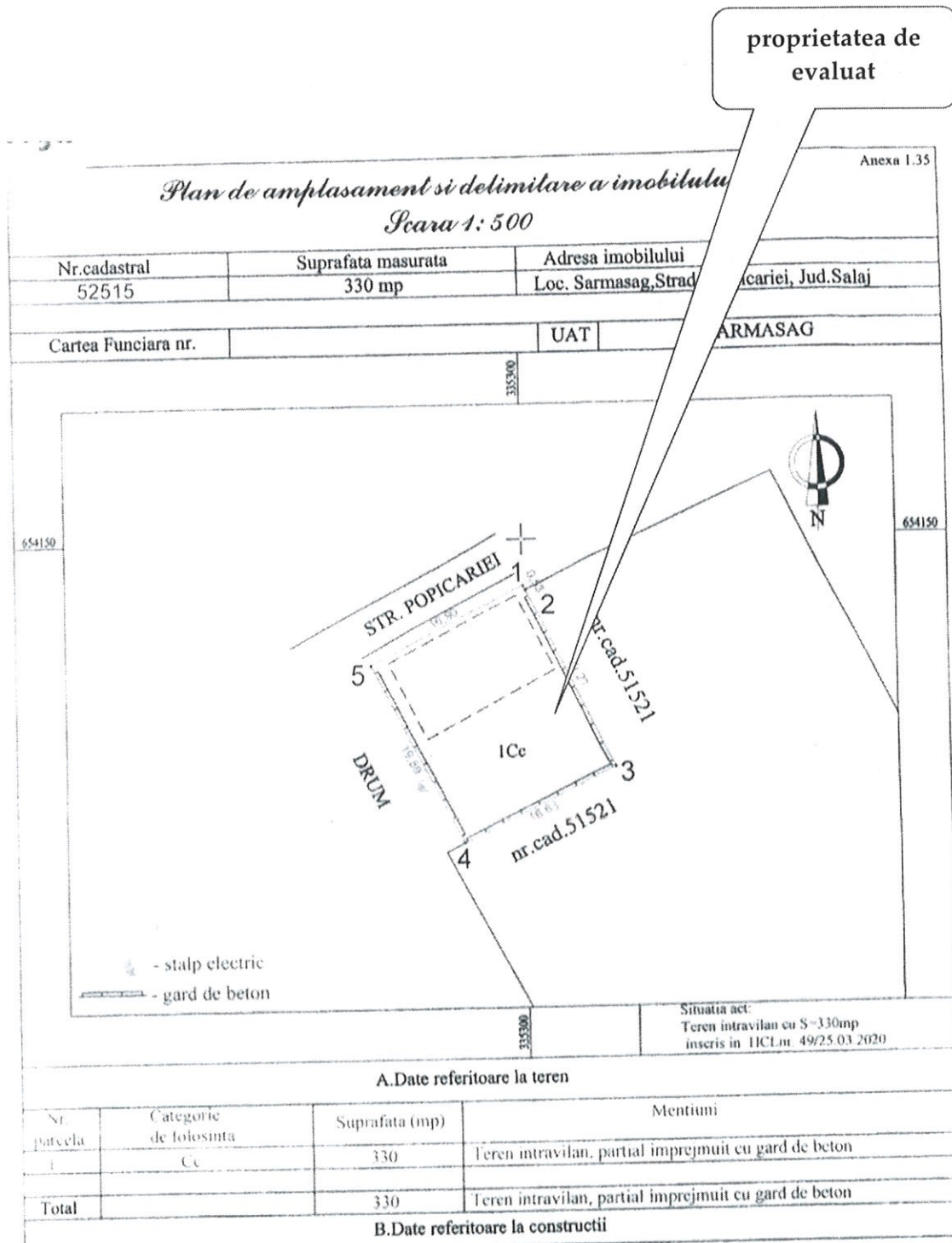
Drum de acces: drum amenajat

Vecinatatile imediate ale proprietatii sunt:

- Nord – str. Popicariei
- Sud – teren liber, nr. cad 51521
- Vest – drum secundar
- Est - teren liber, nr. cad 51521

Utilitati : - energie electrica, apa

Imprejmuire: - imprejmuire partiala



## 2.7 Date privind impozitele si taxele locale

Impozitele si taxele locale au un cuantum prevazut de HCL si legislatia nationala in vigoare.

## 2.8 Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Nu sunt disponibile informatii despre proprietate.





### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. CEA MAI BUNA UTILIZARE

#### 3.1. Definirea pietei si subpietei

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix
- pietele imobiliare nu sunt piete eficiente
- numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic
- proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.
- in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.
- spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale
- cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru
- cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, isi mentine trendul crescator. Interesul fata de aceasta piata si dezvoltarea sa este strans legata de legislatia in domeniu, de accesul la fomezile de finantare si de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Actorii pietei imobiliare sunt: vanzatorii de imobile – care vand cu scopul de a achizitiona sau de a construi o noua proprietate, cumparatorii – dornici de o extindere a activitatii sau o relocare, si „ jucatorii imobiliari ” abili – care vor o investitie profitabila pe termen scurt sau



lung. Circumspectia persoanelor juridice si a investitoriiilor, care asteapta crearea unui cadru politic si legislativ stabil, este o trasatura a pietei actuale.

**Definirea subpietei (pietei specifice proprietatii de evaluat)**

Piata proprietatilor imobiliare tip teren, este o subpiata a pietei imobiliare si se poate defini ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii cu proprietati imobiliare tip teren. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Piata imobiliară se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliară este influentată de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzătorilor si cumpărătorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situatia economică, situatia pietei de muncă si muncă si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursării si rata dobanzii, este o piață care nu se autoreglează ci este efectată de multe reglementări guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere si ofertă, cererea poate fi volatila datorită unor schimbări rapide în mărimea, structura si veniturile populatiei).

Anul 2020 a început cu premise excelente pentru piața imobiliară și pentru sectorul construcțiilor. Pandemia, incertitudinile și perioada de izolare și-au spus însă repede cuvântul. Intervalul martie-mai, în care mulți dintre români au fost izolați în propriile locuințe, nu a fost unul ușor, dar odată cu venirea verii lucrurile au început să reintre pe făgașul normal.

În ansamblu, anul trecut nu a adus scăderi, dar nici o creștere spectaculoasă. Potrivit unei analize realizate de Imobiliare.ro, ritmul de creștere a prețurilor de pe piața imobiliara autohtonă a accelerat puțin față de anul trecut.

Deși efectele se resimt în piață actuala situație nu este similară cu criza financiară din 2008-2010. Acum 10 ani, problema s-a concentrat în jurul creditării și a normelor și reglementărilor sistemice cu privire la funcționarea piețelor de capital.

În urma aceluși cumul de factori, accesul la finanțare și la obținere de fonduri a fost sever restrâns pentru cele mai multe categorii de consumatori. Iar efectele au stărut în piață o perioadă de câțiva ani, cu impact în toate ramurile economice, până când finanțarea și-a reluat cursul normal,

În lunile precedente am asistat la un set diferit de factori, respectiv limitările legate de pandemie care au survenit într-un moment în care motoarele economice erau pornite și încălzite, după un început de an deosebit de favorabil pentru piața imobiliară. Am asistat mai degrabă la un blocaj generat de restricțiile de deplasare și de măsurile de prevenție luate de autorități.

Acestea, având ca scop protecția populației, au pus în expectativă categorii largi de clienți, vânzători și cumpărători, prin faptul că multe din activitățile specifice pieței de imobiliare au fost sever limitate

Din punct de vedere al business-ului, piața imobiliară urmează în ultimii 10 ani un parcurs continuu spre maturizare și profesionalizare. Independent de anumite evoluții punctuale, sezoniere, dictate poate de circumstanțe locale, piața imobiliară din România este o piață sănătoasă, corelată cu trendurile mai largi regionale.





Urmărind evoluția trimestrială a achizițiilor din întreaga țară pe categorii de imobile, putem observa că în ceea ce privește unitățile individuale, terenurile extravilane agricole și terenurile intravilane cu construcții au fost atinse, în T2 2020, minime ale activității de tranzacționare de la începutul lui 2017 încoace. Și pe segmentul terenurilor intravilane fără construcții a avut loc un declin vizibil în perioada stării de urgență, însă acesta nu a reprezentat un minimum al perioadei analizate. În cazul terenurilor extravilane neagricole nu au fost observate, pe de altă parte, variații majore – de notat este însă că, în mod normal, activitatea de tranzacționare se situează aici la un nivel relativ constant și, în plus, destul de scăzut comparativ cu restul pieței. În trimestrul al treilea al anului în curs, datele furnizate de ANCPI relevă că apetitul pentru achiziții și-a revenit vizibil pe toate cele patru segmente de piață care au fost afectate de restricțiile de circulație impuse în perioada stării de urgență. Curbele de creștere au fost comparabile, astfel că segmentul cu cele mai multe contracte de vânzare (aproape de 50.000) rămâne cel al terenurilor intravilane fără construcții, acesta fiind urmat de terenurile intravilane cu construcții (circa 40.000 de achiziții), apoi de unitățile individuale (sub 30.000) și, respectiv, de terenurile extravilane agricole (aproape de 25.000 de contracte). Pe de altă parte, terenurile extravilane neagricole au atras, și trimestrul trecut, mai puțin de 1.000 de tranzacții.

Piata de terenuri continuă să înregistreze tranzacții, iar interesul investitorilor rămâne semnificativ, în ciuda semnelor de întrebare legate de redresarea economică pe fondul evoluției virusului. Aproximativ 60% dintre respondenții unui sondaj Colliers International au decis să meargă mai departe cu toate sau cu o parte din tranzacțiile care erau deja în curs în acest an, în timp ce 19% au identificat chiar oportunități pentru a iniția noi tranzacții în ultima perioadă. În ceea ce privește activitatea din piață în trecut 73% dintre investitorii intervievați au încheiat tranzacții cu terenuri în 2020 sau se așteaptă să încheie una.

(<https://www.economica.net/60prc-dintre-cumparatorii-de-terenuri-se-asteapta-ca-in-2021-preturile-sa-scada-fata-de-acest-an-din-cauza-pandemiei-191561.html>)

Piata specifica proprietatii evaluate este formata din proprietati tip *terenuri extravilane* amplasate in zone cu specific agricol ale localitatii Jibou. Aceasta piata se inscrie intr-un trend descendent inregistrat de segmentul de piata format din terenuri situate in extravilanul localitatii.

### 3.2 Analiza ofertei

Oferta reprezinta numarul proprietatilor imobiliare similare care sunt disponibile pentru vanzare pe piata imobiliara in perioada actuala. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Anul 2020 a început cu premise excelente pentru piața imobiliară și pentru sectorul construcțiilor. Pandemia, incertitudinile și perioada de izolare și-au spus însă repede cuvântul. Intervalul martie-mai, în care mulți dintre români au fost izolați în propriile locuințe, nu a fost unul ușor, dar odată cu venirea verii lucrurile au început să reintre pe făgașul normal

În ansamblu, anul 2020 nu a adus scăderi, dar nici o creștere spectaculoasă. Potrivit unei analize realizate de Imobiliare.ro, ritmul de creștere a prețurilor de pe piața rezidențială autohtonă a accelerat față de anul trecut.

Anul trecut a înregistrat o tendință de creștere a prețurilor pe tot parcursul sau însă creșterea nu s-a manifestat omogen în toate zonele localității, nivelul acesteia fluctuând semnificativ în





functie de localizare si de potentialul de dezvoltare al terenului (functiuni urbanistice, dimensiuni si echipare tehnico-edilitara).

Multi dintre dezvoltatorii care au întreprins campanii agresive de achizitii de terenuri. Febra achizitiilor a fost astfel înlocuită de o preocupare crescută pentru finantarea proiectelor si finalizarea celor deja începute. După ce în trecut au achizitionat suprafete mari de teren destinate proiectelor rezidentiale ori comerciale, acesti dezvoltatori încearcă acum să vândă părți din portofoliile lor cu scopul de a obtine lichidități pe care să le utilizeze pentru continuarea proiectelor aflate deja în constructie sau pentru achitarea creditelor în derulare.

Piața imobiliara a demonstrat că are fundamente bune și că este o piață matură. Principalele tendințe ale anului trecut se vor perpetua și în 2021, în ansamblu acesta având toate premisele pentru a fi un an bun. Este posibil să vedem unele majorări ușoare ale prețurilor în anumite cazuri, dar și să asistăm la apariția unor noi poli de dezvoltare. Numărul de proiecte mixte lansate va crește, iar competiția rămâne acerbă între dezvoltatori care trebuie să acorde tot mai multă atenție proiectelor și planurilor lor de business pentru a-și asigura succesul.

Vor exista și riscuri în 2021, în ceea ce privește evoluția prețurilor terenurilor. Percepția cu privire la evoluția prețurilor terenurilor în 2020 e similară între sondaje. Respondenții nu văd nicio schimbare majoră, ci mai degrabă variații în anumite cazuri, balanța înclinând în sensul scăderii. Percepția pentru 2021 înclină mai mult balanța spre un trend de scădere, circa 60% dintre respondenți așteptându-se la o scădere a prețurilor la terenuri, într-o măsură mai mică (30% din respondenți) sau mai mare (pondere similară, de 30% din respondenți). (<https://www.economica.net>)

Având în vedere datele din acest moment, considerăm că în 2021 vom asista la o continuare a tendințelor înregistrate în anul trecut. Oferta pentru segmentul middle market va continua să fie variată și să domine cel mai probabil piața, vom asista la noi lansări de proiecte, vom vedea creionându-se noi poli de dezvoltare și apariția a tot mai multor proiecte mixte. Există premisele pentru ușoare majorări de prețuri, pe anumite segmente și pentru anumite proiecte, la fel cum vor fi și dezvoltatori care nu vor înregistra rezultatele scontate.

În ansamblu, 2021 are premisele pentru a fi un an bun, existând însă și potențiale riscuri cu privire la evolutia pandemiei de covid si crizei sanitare.

Preturile terenurilor agricole comercial conform informatiilor primite de la agentile imobiliare din zona si pentru zona studiata sunt cuprinse între 3 si 7 eur/mp, în functie de utilitatile si facilitatile pe care le oferta si de zona de amplasare. În general se tranzactioneaza parcele mai mici de teren cu suprafete cuprinse între 3000 – 5000 mp, în functie de potentialul de dezvoltare a amplasamentului, respectiv CMBU, pentru care efortul financiar nu este foarte mare.

### 3.3 Analiza cererii

Cererea reprezinta numarul proprietatilor imobiliare pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe piata imobiliara, în perioada actuala.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Cum e cazul tuturor segmentelor pietei imobiliare si piata de terenuri rămâne una a



cumpărătorilor, fiind caracterizată de o cerere limitată, cu aversitate crescută la risc și foarte sensibilă față de componenta pret.

Cererea potențială este formată dintr-un număr mic de persoane fizice și juridice care dispun de lichidități și caută oportunități pe piață dar prețurile sunt în continuare percepute ca fiind prea mari pentru a face achiziții. Cumpărătorii potențiali s-au concentrat pe terenurile de dimensiuni mici și medii care nu implică riscuri și eforturi financiare majore.

Dat fiind că în momentul de față nu există foarte multe opțiuni de finanțare achizițiilor de teren, cumpărătorii încearcă să obțină structuri speciale de tranzacționare, în forma unor termene de plată flexibile, prin care să amâne cât mai mult transferul efectiv de numerar. Mai mult decât atât, pentru a minimiza riscul, cumpărătorii impun condiții stricte în ceea ce privește autorizațiile și avizele pentru terenurile pe care intenționează să le achiziționeze. Astfel numeroși cumpărători condiționează finalizarea unei tranzacții de eliberarea terenului de eventualele construcții nedorite sau eliberarea autorizației de construcție pentru proiectul pe care doresc să îl dezvolte pe acel teren, ceea ce poate duce la amânarea termenului de încheiere a tranzacției cu 6 până la 12 luni.

Cererea activă a vizat în exclusivitate terenurile aflate în zonele cu localizare și accesibilitate foarte bună, precum și cu potențial de dezvoltare ridicat determinat de indicatorii urbanistici aprobați. Asadar volumul cererii de tranzacționare de proprietăți tip teren intravilan de dimensiuni mici și medii este în ușoară creștere.

Urmărind evoluția trimestrială a achizițiilor din întreaga țară pe categorii de imobile, putem observa că în ceea ce privește unitățile individuale, terenurile extravilane agricole și terenurile intravilane cu construcții au fost atinse, în T2 2020, minime ale activității de tranzacționare de la începutul lui 2017 încoace. Și pe segmentul terenurilor intravilane fără construcții a avut loc un declin vizibil în perioada stării de urgență însă acesta nu a reprezentat un minimum al perioadei analizate. În cazul terenurilor extravilane neagricole nu au fost observate, pe de altă parte, variații majore – de notat este însă că, în mod normal, activitatea de tranzacționare se situează aici la un nivel relativ constant și, în plus, destul de scăzut comparativ cu restul pieței. În trimestrul al treilea al anului în curs, datele furnizate de ANCPI relevă că apetitul pentru achiziții și-a revenit vizibil pe toate cele patru segmente de piață care au fost afectate de restricțiile de circulație impuse în perioada stării de urgență. Curbele de creștere au fost comparabile, astfel că segmentul cu cele mai multe contracte de vânzare (aproape de 50.000) rămâne cel al terenurilor intravilane fără construcții, acesta fiind urmat de terenurile intravilane cu construcții (circa 40.000 de achiziții), apoi de unitățile individuale (sub 30.000) și, respectiv, de terenurile extravilane agricole (aproape de 25.000 de contracte). Pe de altă parte, terenurile extravilane neagricole au atras, și trimestrul trecut, mai puțin de 1.000 de tranzacții.

### 3.4 Echilibrul pieței

Evoluția pieței imobiliare este strâns legată de cea a economiei, aceasta din urmă putând fi influențată de evenimente macro-economice sau de climatul politic general.

Teoretic oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă spre un echilibru pe o perioadă mai lungă de timp. Totuși acest punct de echilibru este greu de atins sau niciodată. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce acționează fie pe termen scurt, fie pe termen lung. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale. Ciclul pe termen scurt





depinde în principal de disponibilitatea resurselor de finanțare și costul acestora (costul creditului).

Există o relație invers proporțională între dinamica prețurilor rezidențiale și evoluția ratelor reale de dobândă. Pe de altă parte, se observă o relație direct proporțională între evoluția prețurilor rezidențiale și dinamica salariului real.

De asemenea, există o relație proporțională între evoluția prețurilor rezidențiale din România și dinamica prețurilor caselor din Zona Euro (principalul partener economic). Nu în ultimul rând, se confirmă așa numitul efect de avuție – tendința ascendentă a prețurilor pe piața rezidențială

A influențat pozitiv consumul privat (principală componentă a PIB) în ultimele trimestre. Rezultatele acestei analize econometrice coroborate cu perspectivele de majorare graduală a costurilor de finanțare și cu semnalele de maturitate ale ciclului economic post-criză exprimă premise de consolidare a pieței rezidențiale pe termen scurt, cu posibilitatea de schimbare de tendință (din ascendentă în descendentă)

### 3.5 Previziuni

Piața imobiliară nu a fost ferită de efectul pandemiei, însă revenirea pe creștere s-a produs încă din vară, iar previziunile specialiștilor sunt optimiste pentru anul 2021.

Deși efectele se resimt în piață actuala situație nu este similară cu criza financiară din 2008-2010. Acum 10 ani, problema s-a concentrat în jurul creditării și a normelor și reglementărilor sistemice cu privire la funcționarea piețelor de capital.

În urma aceluși cumul de factori, accesul la finanțare și la obținere de fonduri a fost sever restrâns pentru cele mai multe categorii de consumatori. Iar efectele au stăruit în piață o perioadă de câțiva ani, cu impact în toate ramurile economice, până când finanțarea și-a reluat cursul normal,

În lunile precedente am asistat la un set diferit de factori, respectiv limitările legate de pandemie care au survenit într-un moment în care motoarele economice erau pornite și încălzite, după un început de an deosebit de favorabil pentru piața imobiliară. Am asistat mai degrabă la un blocaj generat de restricțiile de deplasare și de măsurile de prevenție luate de autorități.

Acestea, având ca scop protecția populației, au pus în expectativă categorii largi de clienți, vânzători și cumpărători, prin faptul că multe din activitățile specifice pieței de imobiliare au fost sever limitate

Din punct de vedere al business-ului, piața imobiliară urmează în ultimii 10 ani un parcurs continuu spre maturizare și profesionalizare. Independent de anumite evoluții punctuale, sezoniere, dictate poate de circumstanțe locale, piața imobiliară din România este o piață sănătoasă, corelată cu trendurile mai largi regionale.

Este puțin probabil ca piața rezidențială să înregistreze schimbări majore în perioada imediat următoare. Atât oferta cât și cererea de proprietăți rezidențiale se vor menține cam la același nivel, similar anului anul trecut.

Cel mai important factor în dezvoltarea pieței rezidențiale este accesibilitatea în achiziționarea de spații locative, care necesită pe termen lung un mediu economic stabil și condiții de creditare atractive. De asemenea, este important să se asigure un grad mare de transparență în ceea ce privește activitatea dezvoltatorilor. Fără nici o îndoială, piața rezidențială și tranzacționarea sunt influențate direct de natura proiectelor și de nivelul de satisfacere a pieței locale.



Asadar o previziune sustenabila nu poate fi facuta in aceste conditii decat pe termen scurt - o perioada de maxim 12 luni, in care un rol decisiv il are implicarea bancilor in acest sector. Disponibilitatea fondurilor bănești se va face cu costuri mai mici datorită dobânzilor scazute la creditele acordate de băncile comerciale prin programele de finantare.

Pe termen lung sunt foarte multi factori care vor influenta piata imobiliara rezidentiala si nu numai, printre care cei mai importanti sunt deciziile guvernantilor in urmatoarea perioada care vor influenta evolutia economiei, dezvoltarea infrastructurii etc.

### 3.6 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca „*utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona studiata. In baza analizei de piața efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

Ca urmare a analizei de piata efectuate, proprietatea a fost analizata ca teren extravilan liber. Luand in considerare tipul, locatia si particularitatile terenului, putem afirma ca cea mai buna utilizare posibila pentru proprietatea analizata este cea de teren agricol. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta proprietate:

- este *permisibila legal* – dezvoltarea a fost realizata in conformitate cu regulamentul PUG atat din punctul de vedere al destinatiei
- indeplineste conditia de *fizic posibila*
- conditia de *fezabilitate financiara* si de *maxima productivitate* este indeplinita

In concluzie, in ipoteza utilizarii si dezvoltarii ca proprietate de tip, teren agricol in zona industrial, in opinia noastra este ca toate cerintele impuse de conceptual de CMBU sunt indeplinite.





## IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Pentru evaluare, tinandu-se cont de tipul proprietatii de evaluat, se pot utiliza:

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR se bazeaza pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț, luand in considerare elementele de comparatie. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectivă dacă ar fi oferită pe piață.

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

METODA EXTRACTIEI este o alta tehnica de comparatie indirecta, prin care se estimeaza valoarea amenajarilor terenului si constructiilor prin costul lor minus deprecierea, care se scad apoi din pretul total al proprietatilor comparabile. Rezultatul rezidual este o indicatie a valorii posibile a terenului.

METODA REZIDUALA aplica informatiile privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza; se face analiza financiara a venitului net, care poate fi obtinut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietatii se deduce venitul cerut pentru remunerarea constructiei. Venitul ramas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului si este capitalizat intr-o indicatie de valoare. Metoda este limitata la proprietatile noi generatoare de venit.

Pentru estimarea valorii proprietatii, tinandu-se cont de tipul proprietatii de evaluat, se pot utiliza metodele:

- abordarea prin metoda comparatiei vanzarilor
- actualizarea: analiza fluxului de numerar ( analiza parcelarii si dezvoltarii)

### 4.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de COMPARAȚIA DIRECTĂ sau COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR - este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății supusă evaluării (denumită *proprietate subiect*) se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței (denumite *proprietăți comparabile*).

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că *valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile*.

În abordarea prin piață, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți imobiliare similare care au fost recent vândute sau cu



proprietăți similare care sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate (de exemplu, oferte recente de cumpărare, însoțite de plata pe loc sau de o sumă echivalentă în depozit).

Analiza comparativă, din cadrul abordării prin piață, se concentrează pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect și care au impact asupra valorii acesteia din urmă. Acestea se numesc *elemente de comparație* și pot include diferențele între drepturile de proprietate transmise, motivațiile cumpărătorilor și ale vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiuni, localizările proprietăților, caracteristicile fizice și, în cazul în care proprietățile produc venituri, caracteristicile economice.

Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Tehnicile comparative de analiză din cadrul abordării prin piață sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. De exemplu, estimările chiriei de piață, a costurilor, deprecierilor și a altor parametri valorici, aplicabile în cadrul celorlalte abordări, pot fi obținute folosind tehnici de analiză comparativă. Deseori, aceste elemente sunt analizate în cadrul abordării prin piață în scopul determinării ajustărilor ce trebuie aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile.

#### *Elementele de comparație*

Elementele de comparație sunt reprezentate de "caracteristicile specifice ale tranzacțiilor și proprietăților care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare comparabile. Fiecare diferență importantă existentă între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, care poate influența valoarea proprietății, este considerată element de comparație".

Pentru a realiza o analiză comparativă între o proprietate imobiliară comparabilă tranzacționată și proprietatea imobiliară subiect, evaluatorul trebuie să ia în considerare posibilele ajustări ce ar trebui aplicate, bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Evaluatorul ia în considerare și compară toate diferențele rezonabile între proprietățile comparabile, diferențe care le influențează valoarea. Analiza pieței imobiliare va identifica elementele variabile la care valoarea proprietăților imobiliare este deosebit de sensibilă.

Pe baza acestor diferențe se aplică ajustări prețurilor fiecărei proprietăți comparabile, pentru a face aceste proprietăți echivalente, din punct de vedere al prețului unitar sau total, cu proprietatea subiect, dar metoda trebuie aplicată uniform pe toată durata analizei. Metodele aplicate pot fi cantitative și/sau metode calitative pentru analiza diferențelor și pentru estimarea ajustărilor.

Pentru realizarea abordării s-a utilizat analiza pe perechi de date. Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări privind o singură caracteristică. Ideal, vânzările comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ:





sursa informatiei, suprafata, data vanzarii/ofertei, localizare, utilitati, destinatie, cu constructie sau nu, intravilan/extravilan, etc.

Ajustările obținute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților imobiliare comparabile; ele pot fi exprimate fie în sumă absolută și/sau în procente, fie în termeni calitativi (de exemplu "inferior", „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și calitatea diferențelor dintre caracteristicile proprietății subiect și ale proprietăților comparabile.

Studiind piața imobiliară s-au selectat câteva valori de oferte pentru proprietăți similare, amplasate în aceeași zonă, aparute în publicațiile imobiliare cele mai răspândite/internet.

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin această metodă aplicând corecțiile necesare. Valoarea obținută prin metoda comparațiilor vanzarilor (rotund) este

$$V_{TEREN} = 3.500 \text{ EURO respectiv } 17.100 \text{ LEI}$$

Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- pt comparabila nr. 1, [www.olx.ro](http://www.olx.ro)
- pt comparabila nr. 2, [www.olx.ro](http://www.olx.ro)
- pt comparabila nr. 3: [www.olx.ro](http://www.olx.ro)



## 11. OPINIA SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru proprietatea imobiliara tip proprietatea imobiliara tip teren intravilan situat in localitatea Sarmașag, str. Popicariei, domeniu privat, Suprafata teren = 330 mp, intabulat in CF nr. 52515 Sarmașag,, nr. cadastral 52515, conform actelor de proprietate prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

Pentru opinia asupra rezultatului s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecări corecte. Datele utilizate sunt considerate pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere. În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o comparare tinandu-se cont de orientarea spre piață. Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit taxe asociat(e), conform SEV.

În urma analizării valorilor obținute, avand in vedere specificul proprietatii, si tinand cont de scopul evaluarii, în opinia evaluatorului, valoarea estimată a proprietății imobiliare de tip teren extravilan este:

**VALOAREA OBTINUTA PRIN ABORDAREA COMPARATIILOR DE PIATA**  
**3.500 EURO respectiv 17.100 LEI**

la cursul de 4,8876 ron

evaluator ANEVAR EPI EI EBM  
Anca Larisa Borz







## 12. ANEXE

1. Grila de determinare a valorii proprietatii prin comparatii directe
2. Fotografii ale proprietatii
3. Documente care atesta proprietatea: Titlu de Proprietate, Extras de Carte Funciara, Incheiere de intabulare\*
4. Documentatie cadastrala;, Plan de amplasament si delimitare



## ANEXA 1: EVALUAREA PROPRIETATII

Grila de determinare a valorii terenului prin metoda comparatiilor directe

Anexa nr. 1

<i>Evaluare teren - Grile comparatia vanzarilor</i>					
Data evaluarii	18.03.2021				
RON/EUR la data evaluarii	4,8876				
<i>localitatea Sarmasag, jud Salaj</i>					
	UM	Subiect de evaluat	C1	C2	C3
Suprafata teren	mp	330,0	1.800	1.370	3.000
Pret de oferta/vanzare	EUR		14.500	13.000	35.000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		8,06	9,49	11,67
Tip oferta / vanzare			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare	EUR/mp		-0,8	-0,9	-1,2
<b>Pret corectat dupa tip oferta/vanz</b>	<b>EUR/mp</b>		<b>7,25</b>	<b>8,54</b>	<b>10,50</b>
<b>Elemente de comparatie</b>					
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>		<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		7	9	11
<b>Conditii de finantare</b>		<b>plata cash</b>	<b>plata cash</b>	<b>plata cash</b>	<b>plata cash</b>
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		7	9	11
<b>Conditii de vanzare</b>		<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		7	9	11
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>		<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		7	9	11
<b>Conditii ale pietei (data evaluarii)</b>		<b>Mar.21</b>	<b>Mar.21</b>	<b>Mar.21</b>	<b>Mar.21</b>
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		7	8,5	11
<b>Localizare</b>		<b>mediana / rurala Sarmasag</b>	<b>periferica rurala/ sarmasag</b>	<b>median-periferica / rurala Sarmasag</b>	<b>centrala / Crasna</b>
Ajustare	%		10%	5%	-10%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,73	0,43	-1,1
Pret corectat	EUR/mp		8	9	9
<b>Suprafata</b>	<b>mp</b>	<b>330</b>	<b>1.800</b>	<b>1.370</b>	<b>3.000</b>
Ajustare	%		7,4%	5,2%	13,4%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,6	0,5	1,3
Pret corectat	EUR/mp		9	9	11
<b>Utilitati</b>		<b>apa, energie electrica</b>	<b>in apropiere</b>	<b>la limita de proprietate</b>	<b>apa, energie electrica</b>
Ajustare	%		23%	11%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		2,0	1	0,0





<i>Pret corectat</i>	<i>EUR/mp</i>		<b>10,56</b>	<b>10,43</b>	<b>10,71</b>
<b>Caracteristici fizice</b>		plan	plan	plan	plan
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Front		330,0	1.800	1.370	3.000
	Raport laturi	36,49	18,00	13,10	35,00
Ajustare	%		1,8%	2%	0,2%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,2	0,2	0,0
Acces		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,00	0,00	0
Grad de ocupare		teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Dezvoltari potentiale		rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Servitute de trecere		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0	0
Constructii demolabile		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare ajustare			0,00	0,00	0,00
Ajustare totala neta	EUR/mp		3,5	2,1	0,2
Ajustare totala neta	% din pret baza		48%	25%	2%
Ajustare totala bruta	EUR/mp		3,51	2,14	2,33
Ajustare totala bruta	% din pret baza		48,4%	25,0%	22%
Pret unitar ajustat	EUR/mp		10,76	10,68	10,73
Comparabila selectata		C3	TRUE	TRUE	TRUE
Valoare unitara	EUR/mp	10,73			
Valoare piata	EUR	3.500			
Valoare piata	RON	17.100			

## Explicarea ajustarilor

### Tip oferta / vanzare

- S-au aplicat ajustari de -10% pentru pentru comparabilele C1, C2 si C3, ajustari efectuate in urma discutiilor telefonice cu proprietarii care reflecta marja de negociere pentru acest tip de proprietate;

### Drepturile de proprietate transmise

- Cu ocazia vanzarii, toate drepturile de proprietate se transmit integral. Nu s-au realizat ajustari;

### Conditii de finantare

- Estimarea valorii se face la data evaluarii, in conditiile platii integrale. Nu s.au realizat ajustari;

### Conditii de vanzare

- Vanzarea se efectueza liber, in urma unui marketing adecvat, nici cumparatorul nu este obligat sa cumpere, si nici vanzatorul nu este fortat sa vanda. Nu s-au realizat ajustari;

**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**

- Nu s-au realizat ajustari deoarece nu se considera necesar sa se efectueze cheltuieli imediat dupa cumparare;

**Conditii de piata (data evaluarii)**

- Comparabilele sunt expuse pe piata libera a caselor, care nu a inregistrat modificari esentiale. in intervalul de timp in care s-a realizat estimarea valorii. Toate ofertele sunt valabile la data realizarii evaluarii;

**Localizare**

- S-au aplicat ajustari de 10 pentru comparabila C1 si 5% pentru comparabila C2 deoarece sunt localizate in zone periferice rurale cotate mai inferior de catre piata.
- S-au efectuat ajustari de -10% pentru comparabila C3 deoarece se situeaza in zona centrala codata mai superior de catre piata.

**Suprafata teren**

- S-au aplicat ajustari de procentuale de ( -/+ ) 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta, comparabilelor C1, C2 si C3 pentru diferentele de suprafata, deoarece suprafetele de teren mai mici implica cheltuieli financiare mai mici, iar suprafetele mai mari implica cheltuieli mai mari.

**Utilitati**

- S-au aplicat ajustari de 23%, pentru comparabila C1, si 11% pentru comparabila C2 deoarece nu beneficiaza de utilitati pe amplasament respectiv distanta pana la bransamente este de cca 200 m ( cca. 2-1 eur/m, care reprezinta costul estimativ al traseelor cu utilitati pentru a fi aduse pe amplasament)
- Nu s-au aplicat ajustari comparabilei C3 deoarece beneficiaza de utilitati similare

**Caracteristici fizice**

- Similaritate intre comparabile, nu s-au facut ajustari.

**Front**

S-au aplicat ajustari de procentuale de (-/+) 0.3% pentru fiecare ml, in plus sau minus fata de subiect

**Acces**

- Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor, acces similar.

**Grad de ocupare**

- Nu s-au aplicat ajustari;

**Dezvoltari potentiale**

- Nu s-au aplicat ajustari;

**Comparabila selectata**

- Comparabila cu ajustarea procentuala bruta cea mai mica este **comparabila C3**



Anexa nr. 2: Oferte terenuri

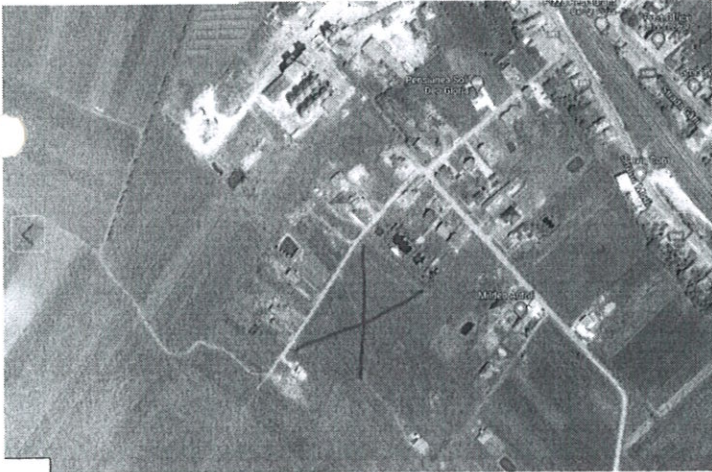
Pagina principala / Imobiliare / Imobiliare / Terenuri / Imobiliare (terenuri) / Terenuri - Salaj / Imobiliare (terenuri) (salaj;judet) / Terenuri - Sarmasag / Imobiliare (terenuri) (sarmasag)

39% -6.3% -4.7%

[https://www.olx.ro/observed] Pantofi inchisi QUAZI [https://www.olx.ro/cont/?ref[0] Contul meu str-tineretului-sarmasag-salaj-ID [action]=redirector&ref[0][meth HILFIGER] comparabila nr. 1

Adauga anunt nou

Vanzator



Mihai  
Activ azi la 19:51

[075] 209-5538 Trimite mesaj

Localizare



Postat 11 martie 2021



Teren / loc de casa str Tineretului Sărmășag Sălaj  
14 500 €

PROMOVEAZĂ [HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/? BS=ADPAGE\_PROMOTE&ID=146758225] REACTUALIZEAZĂ [HTTPS://WWW.OLX.R BS=ADPAGE\_PROMOTI

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1800 m²

Descriere

Teren / loc de casă pe strada Tineretului in Sarmasag, jud. Salaj.  
Teren intravilan.  
Posibilitate racordare apa si canalizare (utilități) la stradă).  
Drum asfaltat.  
Front stradal 18m, lungime 100m = 1800 m2.

Este ultimul intravilan cu utilități.

0752 095 538  
0752 095 543

Vizualizări: 5066 ID 146758225 RAPORTEAZĂ

-40% -6.3% -4.7%

Pantofi inchisi QUAZI Pantofi inchisi Gino Rossi

-4.8%

Mihai  
Activ azi la 19:51

[075] 209-5538

Scrie mesajul tău...

Cizme de cauciuc  
TOMMY HILFIGER

Sneakers Geox

-31%

-38%

Adauga atasament

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, gif, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Sneakers Gant

5m

### Terenuri de vanzare in Zalau, Salaj - www.storia.ro

www.storia.ro

Storia.ro - anunturi imobiliare de la dezvoltatori sau proprietari

### Vidanjare Mogosoia - Caută Vidanjare Mogosoia - searchley.com

ro.searchley.com/cauta/acum

Caută Vidanjare Mogosoia. Găsește Rezultate De La 6 Motoare. 100+ milioane utilizatori. Informații non-stop. Web, imagini și video. Prezentare completă. Apreciați de milioane. Wiki, știri și altele. Tipuri: pdf, doc, ppt, xls, txt.

Trimite

Trimite

Aplicatii mobile (https://www.olx.ro/mobile-app) **Clasificați** (https://www.olx.ro/howto) **Trageți** (https://www.olx.ro/howto) **Trageți** (https://www.olx.ro/howto)

Ajutor de contact (https://ajutor.olx.ro/contact) **Stăruiri de siguranta** (https://www.olx.ro/safety) **Facebook** (https://www.facebook.com/OLXro/) **Instagram** (https://www.instagram.com/olx\_romania/) **YouTube** (https://www.youtube.com/olx\_romania/)

Anunturi promovate (https://www.olx.ro/promoted) **Mapa** (https://www.olx.ro/map) **Sitemap** (https://www.olx.ro/sitemap)

Citeste blog-ul OLX.ro (https://blog.olx.ro) **Lista judetelor** (https://www.olx.ro/sitemap/regions) **Descarcă aplicatia pentru telefon din**

Conditii de utilizare (https://ajutor.olx.ro/faq) **Google play** (https://play.google.com/store/apps/details?hl=ro) **GET IT ON**

Politica de confidentialitate (https://ajutor.olx.ro/faq) **Google play** (https://play.google.com/store/apps/details?hl=ro) **GET IT ON**

Preturi de publicitate (https://publicitate.olx.ro) **OLX** (https://howto.olx.ro) **app-footer**

ANPC (https://anpc.ro/) **Bun de angajat** (https://bundeangajat.olx.ro/)

OLX pentru afacerea ta (https://premium.olx.ro) **OLX** in RO (https://incotro.olx.ro/)

Livrare cu verificare (https://www.olx.ro/ajutor/verificare/)

OLX.pl (https://olx.pl) OLX.ro (https://olx.ro) OLX.ua (https://olx.ua) Autovit.ro (https://autovit.ro) Storia.ro (https://storia.ro)



# Terenuri de vanzare

 13.000 €

comparabila nr. 2

MULT



## Despre anunț

Găsit	9 ianuarie
Actualizat	11 februarie
Site-ul	olx.ro

## Teren intravilan

vanzare, in loc Sarmasag, pe strada Viitorului, 13,7 ari. Posibilitate racordare apa si canalizare (utilități la stradă). Drum asfaltat. Front stradal 13,10m. Nr de contact: 746 - arata telefon - sau 740 - arata telefon - !

Comparabila 3

comparabila nr. 4

Vind teren intravilan Crasna - OLX.ro

Flatfy

OLX

Contul meu

Adauga anunt nou

Pornat 07 martie 2021

## vind teren intravilan

**35 000 €** Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 30 m²

### Descriere

Teren intravilan 30 arii, cu doua deschideri la drumul principal cu asfalt, in Crasna, jud Salaj, neconstruita, cu fantana, conectivitate la gaz, curent, apa si canalizare. Doua deschideri, cu doua priveliste impecabila, si cu aer curat, patru posibilitati de a construi casa dupa plac, terenul ideal si pentru doua familii, sau pentru doua mici afaceri. Posibilitati:- de a merge la pescuit la lacul de acumulare varsolt, posibilitate de a folosi drumul turistic ce inconjoara comuna Crasna -de a beneficia de senzatie exceptionala cei pasionati de off-road sau atv, iar pentru cei gospodarii terenul este cel mai bun din zona de a face sera(in vecinatate nu exista casa sa nu fie sera), pentru copii este posibilitate de a nu face naveta. ieste gradinita si scoala de ia 1-12.

Vizualizări: 190 ID: 53463493 RAPORTEAZĂ

Vind teren intravilan Crasna - OLX.ro

Flatfy

OLX

Contul meu

Adauga anunt nou

### Vanzator

**Stefan**  
Activ pe 07 martie 2021  
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 079 7221 Trimite mesaj

### Localizare

Crasna, Salaj



Comparabila nr. 4

comparabila nr. 4



Contul meu

Adauga anunt nou

14.10.2021

Loc de casa in nusalau

**12 000 €** Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila: 700 m<sup>2</sup>

### Descriere

Loc de casa de vanzare pe strada Bakos nr. 1  
La intrare de simleu aproape de drumul principal 30 de metri

Vizualizari: 106

ID: 246725579

RAPORTEAZĂ



Vanzator



Istvan

Activ pe 13 noiembrie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

072 172 5770

Trimite mesaj

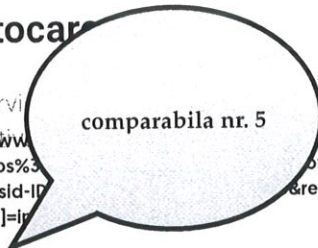
Localizare

Nusalau,  
Salaj



Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Salaj / Terenuri - Mirsid

# Server Romania Cu Stocare



the.ro  
<https://www.olx.ro/observed>

Serviciu de stocare  
Contul meu casa-mirsid-ID  
[method]=j  
oferta%2Fpamant-pentru-  
&ref[0][action]=redirector&ref[0]

Adauga  
anunt  
nou

Vanzator



**Pop Darius**  
Activ pe 05 martie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[/oferte/user/tziP/]

074 301 8677

Trimite mesaj

Localizare

Mirsid,  
Salaj



Postat 28 februarie 2021

Pamant pentru casa Mirsid

10 €

PROMOVEAZA [HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE\_PROMOTE&ID=174404835] C REACTUALIZEAZA [HTTPS://WWW.OLX.R BS=ADPAGE\_PROMOTI]

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 2 500 m<sup>2</sup>

## Descriere

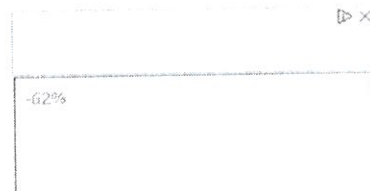
terenul se afla imediat cum intri in mirsid. PAMANTUL SE POATE DEFALCA PT CEI CARE DORESC MAI PUTIN. PAMANTUL ARE CARTE FUNCIARA. Cei care cunosc zona inainte de a intra in mirsid pe stanga exista vreo 4 -5 vile construite si urmeaza sa se mai construiasca in zona respectiva . Pretul este negociabil . Zona este foarte frumoasa , pentru a construi o casa, pensiune sau orice

alt bussines, oferindu-ti o priveliste extraordinara. Locatia se afla la 9 km de zalau . Pentru cei care doresc sa-si construiasca o casa acolo locul este exceptional , ferit de zgomotul orasului , aer curat , vecinii sunt bine primitori . Motivul pentru care vreau sa-l vand este acela ca m-am mutat in alt judet . In fotografie puteti observa zona prin google maps. Pentru mai multe detalii contactati-ma la numarul de telefon. 0743018677

Vizualizări: 4661

ID: 174404835

RAPORTEAZA



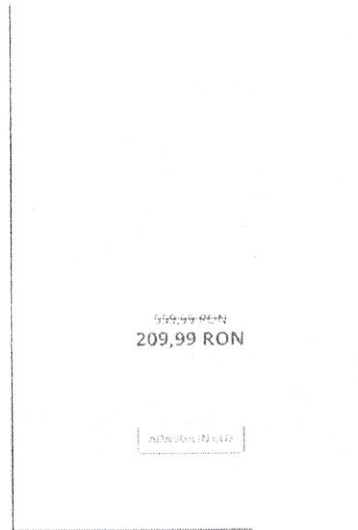




**Pop Darius**  
Activ pe 05 martie 2021

☎ **074 301 8677**

Scrie mesajul tău...



📎 **Adauga atasament**

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, gif, doc, pdf, xls, docx, xlsx

📤 **Trimite**

## Server Rapid Cel Mai Bun Preț

Servicii profesionale de Gazduire Activare Imediată. Backup Automat și Suport 24/7



### Terenuri de vanzare in Zalau, Salaj - www.storia.ro

www.storia.ro/ ▼  
Mai multe filtre, mai multe sanse sa gasesti exact ce-ti doresti.

### Case de vânzare în Corbeanca - La 30 minute de București - caseparadisulverde.ro

www.caseparadisulverde.ro/ ▼  
Case de vânzare lângă București, în Paradisul Verde Corbeanca, la calitate premium. Alege din 4 tipuri de case, într-un ansamblu rezidențial unic, în mijlocul naturii. Școală Primară. Terenuri de sport. În mijlocul naturii. Liniște și aer curat. Piscină și fitness. Pază complex 24h. Finisaje Premium.

- Aplicatii mobile (https://www.olx.ro/mobile/apps) **Urmărește-ne pe**
- Ajutor și contact (https://ajutor.olx.ro/hc/it-it) **Facebook** (https://www.facebook.com/OLX.ro/) **Instagram** (https://www.instagram.com/olx\_romania)
- Anunturi promovate (https://www.olx.ro/paiasita/https://www.olx.ro/sitemap)
- Citeste blog-ul OLX.ro (https://blog.olx.ro) **Descarcă aplicația pentru telefon din**
- Conditii de utilizare (https://ajutor.olx.ro/Garanta/https://www.olx.ro/popular) **Google play** (https://play.google.com/store/apps/details?GET IT ON)
- Politica de confidentialitate (https://ajutor.olx.ro/Cariera/https://www.olx.ro/careers) **Get it on the App Store** (https://www.apple.com/ro/itunes/olx) **app-footer**
- Preturi de publicitate (https://publicitate.olx.ro) **OLX** (https://howto.olx.ro/)
- ANPC (https://anpc.ro/) **Bun de angajat** (https://bundeangajat.olx.ro/)

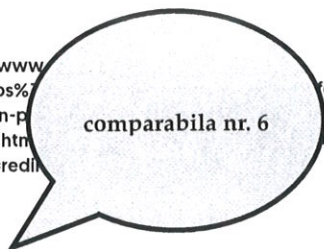
Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Salaj / Terenuri - Zalau / Terenuri - Zalau

[L]

Contul meu (https://www.olx.ro/observed)

Contul meu

(https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-herclean-persoana-fizica-1DeAzb5.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0&ref=0)



terta%2Fteren-intravilan-herIndex%3D0&ref[0]

Adauga anunt nou



Vanzator



telefon

Activ ieri la 23:29

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[/oferte/user/3pY3/]

0758 509 619

Trimite mesaj

Localizare

Zalau, Salaj



Postat 20 februarie 2021

Teren Intravilan Hereclean persoana fizica

1 550 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (https://www.olx.ro/bundles/promote?BS=ADPAGE\_PROMOTE&ID=215583739)

REACTUALIZEAZĂ (https://www.olx.ro/bundles/reactualizeaza?BS=ADPAGE\_PROMOTI)



Persoana fizica

Descriere

Vând teren intravilan in suprafata de 27,5 ari cu latime de 19m(front la șoseaua)și lungime de 144 m cu utilități la poarta(curent și apa) canalizare și gaz lucrări in curs de derulare.teren intabulat in Decembrie 2020 detalii la telefon

Vizualizări: 728

ID: 215583739

RAPORTEAZĂ

telefon Activ ieri la 23:29

0758 509 619





Pagina principala / Imobiliare / Terenuri - Salaj / Terenuri - Recea

# Vezi Cea mai Bună Gazduire

Servicii profesionale Activare  
Imediată suport 24/7

comparabila nr. 7

Contul meu intravilan-recea  
[action]=redirec...

Adauga anunt nou



**Lenuta**

Activ pe 24 februarie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[/oferte/user/R9Y8/]

0753 880 624

Trimite mesaj

Localizare

Recea, Salaj



Postat 17 februarie 2021

## Vand teren intravilan Recea 700 €

PROMOVEAZĂ [https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE\_PROMOTE&ID=205890837]

REACTUALIZEAZĂ [https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE\_PROMOTE&ID=205890837]

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 700 m²

### Descriere

Terenul este intabulat, cu o suprafata de 17 ari, avand deschidere la drum pe doua parti. Pretul este 700 euro/ar

Telefon: 0753880624 Liviu

Vizualizări: 1158

ID: 205890837

RAPORTEAZĂ

Lenuta



Activ pe 24 februarie 2021

0755 880 624

# Server Rapid Cel Mai Bun Preț

Scrie mesajul tău...

Adauga atasament

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, gif, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

99,99% Uptime Gara  
Backup Automat Su  
24/7



## Terenuri de vanzare in Zalau, Salaj - www.storia.ro

www.storia.ro/ ▼

Storia.ro - anunturi imobiliare de la dezvoltatori sau proprietari

## Rezidente in proprietatea BCR - Proprietati imobiliare - Apartamente 2, 3, 4 camere

vanzari.bcr.ro/vanzari/rezidente ▼

Studio, apartamente cu 2,3,4 camere, case, vile, case de vacanta, ansambluri rezidentiale. Solicita...

Aplicatii mobile (https://www.olx.ro/mobile-apps) Cum functioneaza? (https://www.olx.ro/how-it-works) Urmareste-ne pe

Ajutor si contact (https://ajutor.olx.ro/hc/pt) Stiri de siguranta (https://www.olx.ro/sa) Facebook (https://www.facebook.com/OLXro/) Instagram (https://www.instagram.com/olx\_romania)

Anunturi promovate (https://www.olx.ro/promote) Parteneri (https://www.olx.ro/partners) Sitemap (https://www.olx.ro/sitemap)

Citeste blog-ul OLX.ro (https://blog.olx.ro/) Oferta judetelor (https://www.olx.ro/sitemap/regions)

Conditii de utilizare (https://ajutor.olx.ro/faq) Cariera (https://www.olx.ro/pop) Descarca aplicatia pentru telefon din Google play (https://play.google.com/store/apps/details?)

Politica de confidentialitate (https://ajutor.olx.ro/faq) Cariera (https://www.olx.ro/pop) Google play (https://play.google.com/store/apps/details?)

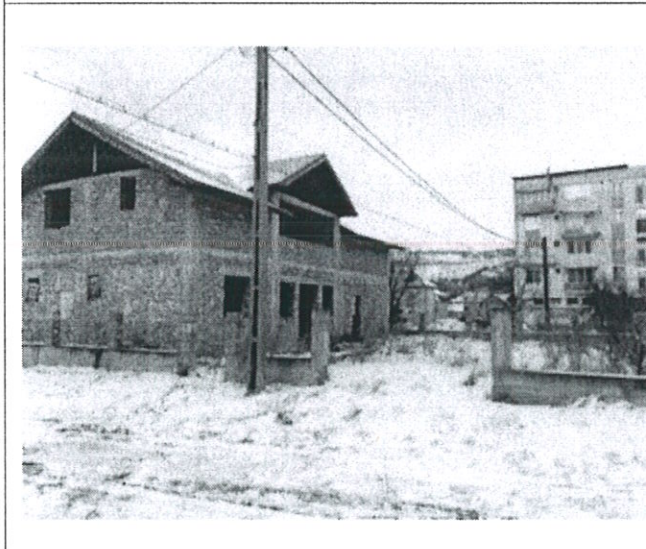
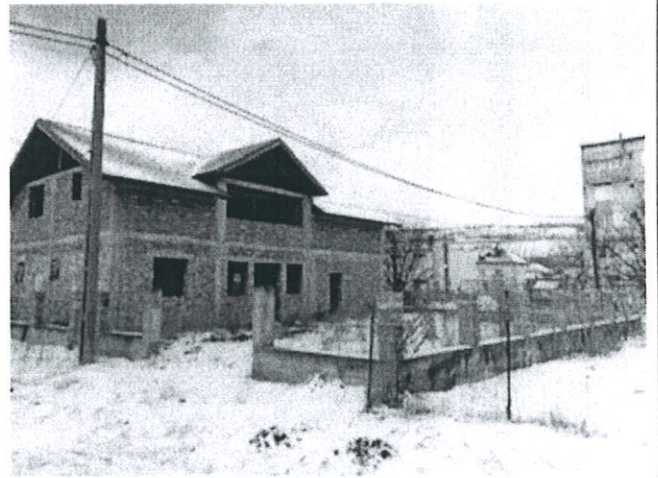
Preturi de publicitate (https://publicitate.olx.ro/) OLX (https://howto.olx.ro/) app-footer

ANPC (https://anpc.ro/) Bun de angajat (https://bundeangajat.olx.ro/)



Anexa 3:

FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII



vecinatati

vecinatati





**Anexa 4:**  
Localizare geoportal ANCPI

**PROPRIETATEA  
DE EVALUAT**



ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Simleu Silvaniei

Dosarul nr. 6617 / 27-05-2020

**INCHEIERE Nr. 6617****Registrator:** CORNELIA POP**Asistent:** PAULA MIHAELA TALPOȘ

Asupra cererii introduse de COMUNA SĂRMĂȘAG domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:  
-Act Administrativ nr.adeverința nr 1546/11-05-2020 emis de COMUNA SARMASAG;  
-Act Administrativ nr.Hotararea Consiliului Local nr.49/25-03-2020 emis de COMUNA SARMASAG;  
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.documentație cadastrală nr/27-05-2020 emis de PFA SABAU DUMITRU;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 71/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52515
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA SĂRMĂȘAG, domeniu privat, sub B.2 din cartea funciara 52515 UAT Sarmasag;
- Se înființează Cartea funciara 52515 UAT Sarmasag pentru imobilul teren intravilan cu suprafața de 330 mp, identificat pe nr top 1856/1/2/b/1/1/2/1/1/1/1, Cf 2855 Sarmasag și care în urma recepției documentației cadastrale a primit identificator unic nr cadastral 52515 asupra A. 1 sub B.1 din cartea funciara 52515 UAT Sarmasag;

**Prezenta se va comunica părților:**

SABAU DUMITRU  
COMUNA SĂRMĂȘAG

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Simleu Silvaniei, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

28-05-2020

Registrator,

CORNELIA POP

Cornelia  
Pop  
(parafa și semnătura)

Semnat digital  
de Cornelia Pop  
Data: 2020.06.05  
10:55:48 +03'00'

Asistent Registrator,

PAULA MIHAELA TALPOȘ

Paula-Mihaela  
Talpos  
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



ANCP  
NATIONAL AGENCY FOR  
CADASTRAL AND REAL ESTATE  
PUBLICITY

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Simleu Silvaniei

Nr. cerere 6617

Ziua 27

Luna 05

Anul 2020

Cod verificare

100084897489



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52515 Sarmasag

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sarmasag, Str Popicării, Jud. Salaj, domeniu privat

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52515	330	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de beton

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>6617 / 27/05/2020</b>	
Act Administrativ nr. Hotararea Consiliului Local nr.49, din 25/03/2020 emis de COMUNA SARMASAG; Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentație cadastrală nr, din 27/05/2020 emis de PFA SABAU DUMITRU; Act Administrativ nr. adeverința nr 1546, din 11/05/2020 emis de COMUNA SARMASAG;	
B1 Se înființează Cartea funciara 52515 UAT Sarmasag pentru imobilul teren intravilan cu suprafata de 330 mp ,identificat pe nr top 1856/1/2/b/1/1/2/1/1/1/1, Cf 2855 Sarmasag și care în urma recepției documentației cadastrale a primit identificator unic nr cadastral 52515	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA SĂRMĂȘAG, CIF:4291972, domeniu privat	

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

28-05-2020

Data eliberării,

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

Asistent Registrator,

PAULA MIHAELA TALPOS

Paula-Mihaela

Talpos

(parafa și semnătura)

Referent,

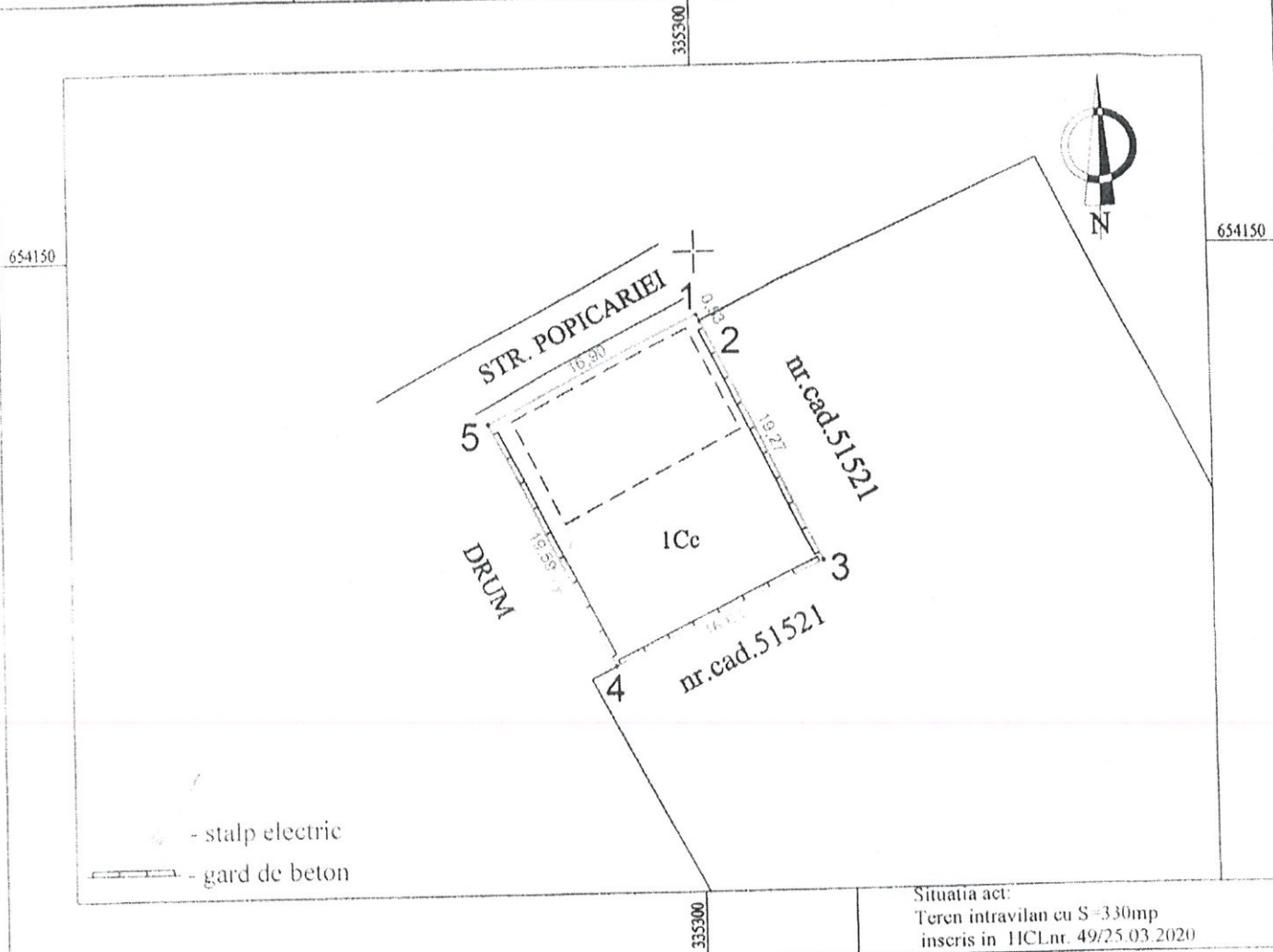
\_\_\_\_\_

(parafa și semnătura)

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

## Scara 1: 500

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
52515	330 mp	Loc. Sarmasag, Strada Popicariei, Jud.Salaj
Cartea Funciara nr.	UAT	SARMASAG



Situatia act:  
Teren intravilan cu S=330mp  
inserir in 11CLnr. 49/25.03.2020

### A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	330	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard de beton
Total		330	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard de beton

### B.Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 330 mp  
Suprafata din act = 330 mp

Executant :  
Confirm executarea masuratorilor la teren ,  
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale  
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.  
Semnatura si stampila  
Data: 27.05.2020

Inspector:  
Confirm introducerea in baza de date a datelor si  
atribuirea numarului cadastral.  
**Adrian Horincar**  
Semnatura si paraf  
Data: 6617 / 28.05.2020

Semnat digital de  
Adrian Horincar  
Data: 2020.05.28  
09:32:19 +03'00'

Stampila BCPI



**Incadrare in zonă  
scara 1:500**

