

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 /
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 POMPILIU, 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 introductiva- 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.

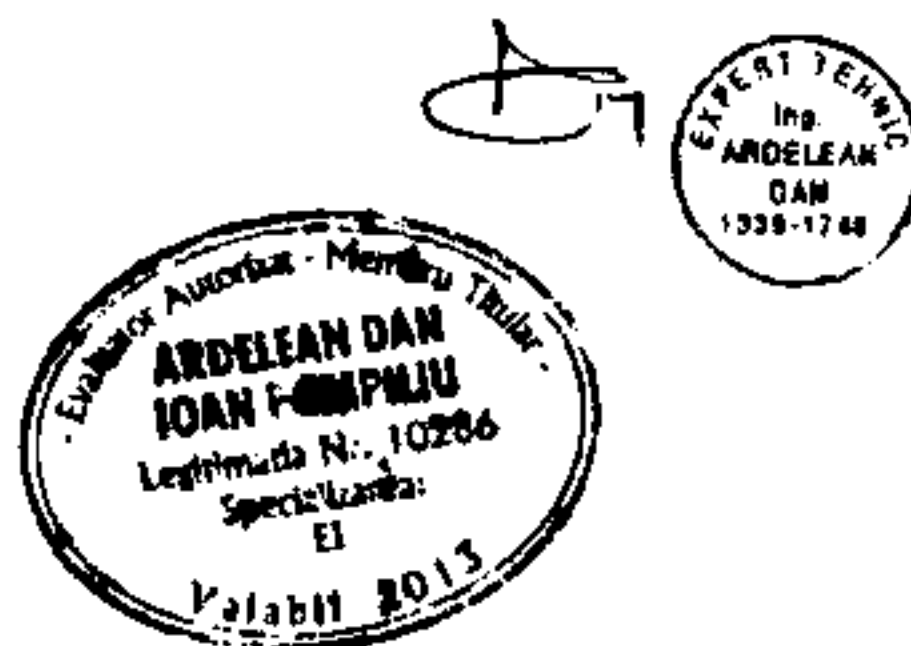
S-au primit, însă, informații importante (suprafețe, valori de înregistrare și alte elemente legate de identificarea tehnică și juridică a imobilelor) de la reprezentanții desemnați ai JUDETULUI SALAJ.

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 surse de 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 EVALUARII

2.1 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, avute in vedere de de care evaluator, care sunt prezentate in cele ce urmeaza.

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 bazeaza exclusive pe informatiile si documentele furnizate de catre JUDETUL SALAJ, au fost luate in considerare fara a intreprinde verificari si investigatii suplimentare, fiind posibila existenta altor informatii pe care evaluatorul nu le cunoaste la data evaluarii.
- Dreptul de proprietate pentru proprietatile imobiliare este considerat valabil si marketabil, iar proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
- Suprafetele luate in calcul au fost determinate pe baza planurilor si documentelor puse la dispozitie de catre proprietar;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Presupune ca nu exista nici un fel de contaminari si costul valorilor de decontaminare nu afecteaza valoarea. Nu am efectuat nici o investigatie pentru stabilirea existentei contaminarilor .
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu si-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea conditii ;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii ;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.

Conditii 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 reperișuni acestora 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 proprietatii.

Inspectia proprietatii 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 JUDEȚUL 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 JUDEȚULUI 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 Sarmihaiu Almasului	50102 Sarmihaiu 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

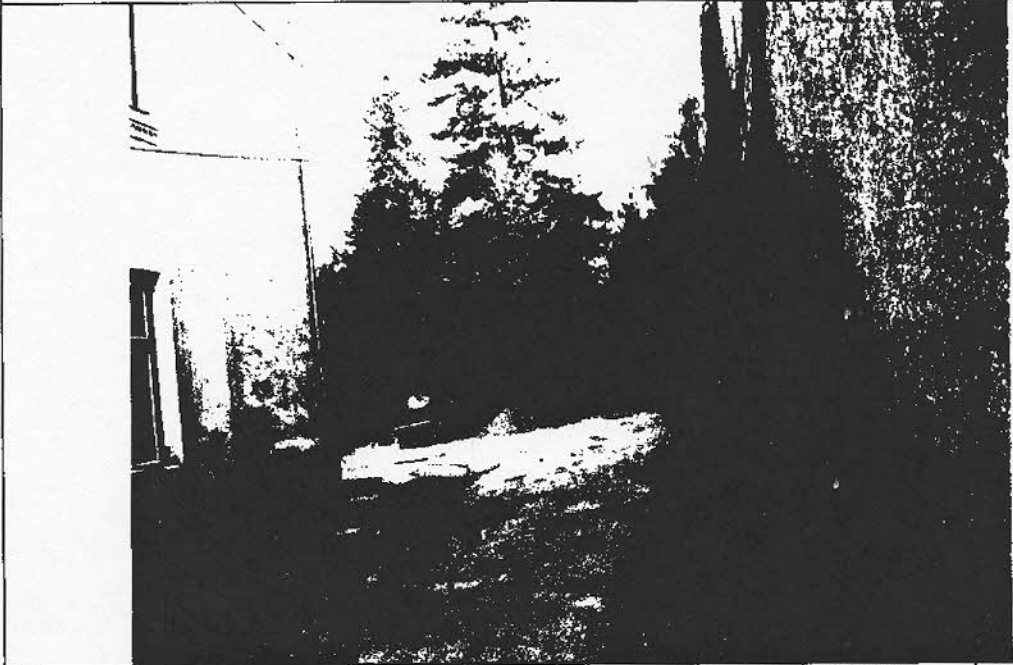

Teren intravilan, Zalau, str. Avram Iancu, nr. 29, nr. cad. 56015

DESCRIEREA IMOBILULUI



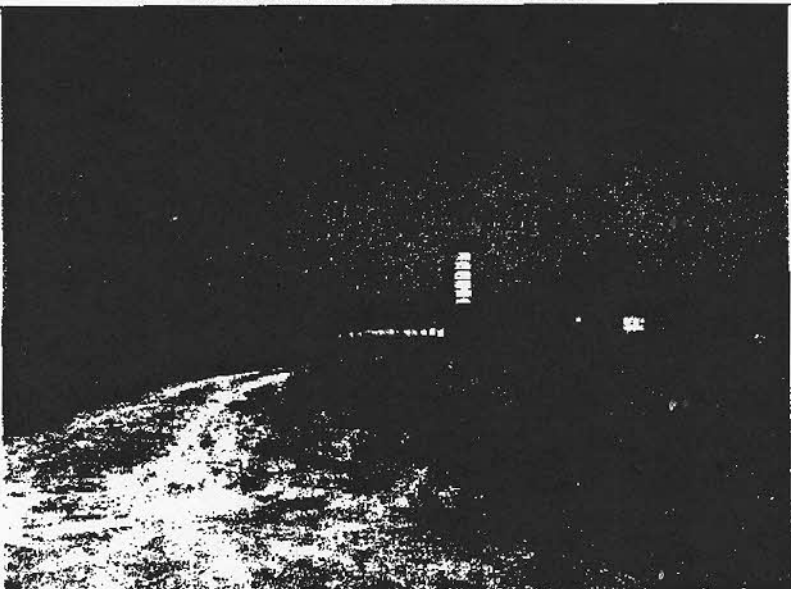
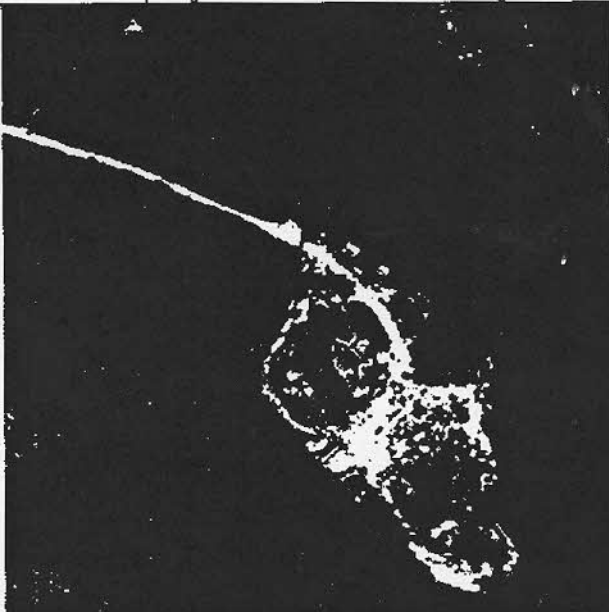
Utilizare de baza	Curti, constructii	HG 966	2002
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA			
DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	<i>Terenul aferent construcțiilor, este plan, este împrejmuit</i>		
DESCRIERE VECINATATI	<i>În vecinătatea imediată se găsesc case de locuit cu regim de înălțime P si D+P+1-3E+M.</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.				
					

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>		



