

RAPORT DE EVALUARE nr. 1/2024/Primaria Simleu Silvaniei

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip –

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFATĂ DE 66.644 MP situat în
Simleu Silvaniei inscris in CF - 55921-proprietar Parohia Romano-
Catolica Simleu Silvaniei.



Terenul este intravilan , are categoria de folosinta arabil potrivit notatiei din CF si este situat la periferia localitatii

PROPRIETAR TEREN: Parohia Romano-Catolica Simleu

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA Orasului Simleu Silvaniei

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ EURO/MP = 6,2 euro/mp

2.053.360 LEI - ECHIVALENT – 413.190 EURO

Data de referință a evaluării 29.05.2023 - curs BNR = 4,9580 lei



Sinteza evaluării,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare:

TERENUL INTRAVILAN de evaluat este în suprafață totală de 66.644 mp , înscris în CF 55921 – nr. Cad 55921, Șimleu Silvaniei;

Terenul intravilan evaluat este situat la ieșire din Șimleu Silvaniei, spre Zalău.El are acces la DN1H și este situat între drum și Raul Crasna. Având în vedere forma, suprafața și amplasarea - folosință cea mai bună poate fi de amplasament pentru dezvoltare/servicii/rezidențial

PROPRIETAR TEREN: Parohia Romano-Catolica Șimleu potrivit CF 55921 atasat.

Vă comunic următoarele:

- *Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare menționate în baza contractului nr.55/28.03.2024*
- *Obiectul prezentului raport îl reprezintă dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan de evaluat întăbulat în favoarea Parohiei Romano-Catolice Șimleu potrivit CF 55921 atasat.*
- *Data evaluării:29.03.2024.*
- *Data inspecției:29.03.2024.*
- *Data elaborării raportului: - martie- aprilie 2024.*
- *Tipul evaluării: valoarea de piață a terenului menționat.*
- *Scopul evaluării:estimarea valorii de piață a terenului intrav. în suprafață de 66.644 mp menționat,;*
- *Evaluarea este solicitată de Primăria Orasului Șimleu Silvaniei în calitate de utilizator.*
- *La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, valabile și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.*
- *Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat ANEVAR EI; EPI; EBM - Stefanovici Otilia.*

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a Terenului intravilan în suprafață de 66.644 mp, menționat

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ EURO/MP = 6,2 euro/mp

2.053.360 LEI - ECHIVALENT – 413.190 EURO (rotunjit)

Data evaluării 29.03.2024 - curs BNR = 4,9695 lei

STEFANOVICI OTILIA - Expert Tehnic Judiciar
evaluator autorizat ANEVAR în specialitatea EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului

I.3 Scopul evaluării

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

I.5 Tipul valorii estimate

I.6 Data evaluării

I.7 Moneda raportului

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

I.10.1 Ipoteze

I.10.2 Ipoteze speciale

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV

I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

II.2 Date despre zona, oras, vecinatati și amplasare

II.3 Informații despre amplasament

II.4 Descrierea construcțiilor - NU

II.5 Date privind impozitele și taxele

II.6 Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare

IV.2.3.1 Tehnica comparației directe (abordarea prin piață)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1. Identificarea și competența evaluatorului: Expert evaluator autorizat ANEVAR - Stefanovici Otilia - Parafa nr. 16341 – valabilă în 2024



Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”, „Evaluări de bunuri mobile”, și „Evaluări de întreprinderi”

DECLARATIE DE CONFORMITATE-

Evaluatorul respectă cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea efectuată este obiectivă și nepărtinitoare.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2022 valabile și în 2024.

1.2. Identificarea clientului și a destinatarului raportului

Prezentul Raport de evaluare se adresează –**Primăriei Orasului Șimleu Silvaniei**, în calitate de **client, destinatar și utilizator desemnat care** a solicitat raportul de evaluare potrivit Contractului nr. 55/28.03.2024. Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul și utilizatorul lucrării.

1.3. Scopul Evaluării - estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață de 66.644 mp menționat. Evaluarea este solicitată de Primăria Orasului Șimleu Silvaniei în calitate de utilizator al raportului de evaluare și potențial cumpărător al terenului respectiv.

1.4. Activele supuse evaluării - dreptul de proprietate deplin al Parohiei Romano-Catolica Șimleu asupra terenului intravilan de evaluat.

1.5. Moneda Raportului- Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO la data de referință 29.03.2024 la un curs BNR de 4,9695 lei/euro.

1.6. Tipul valorii - Valoarea de piață.

„**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”. Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022 valabile, SEV 104 Tipuri ale valorii. Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

1.7. Data evaluării - Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 29.03..2024.**

Data inspecției: 29.03.2024.

Data redactării raportului: martie - aprilie 2024.



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022 valabile.

Expertul evaluator, avand specializarea si de evaluare a proprietatilor imobiliare, are cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

CERTIFICARE

Subsemnata Stefanovici Otilia certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea în această misiune de evaluare nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor relevante.

STEFANOVICI OTILIA
Evaluator autorizat
ANEVAR EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR



1.8.Natura si amploarea activităților evaluatorului si oricare limitări ale acestora

Alegerea terenului pentru vânzare este făcută de utilizatorul raportului de evaluare.

Ealuatorul face estimarea valorii de piață a terenului de evaluat în ipoteza că acesta îndeplinește toate prevederile legale si conditiile necesare în acest sens.

1.9.Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
Documentatia primită de la utilizator.

Alte informații consultate:

Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;

Cursul de referința al monedei naționale la data de referință 29.03.2024;

Publicatii privind piata imobiliară, ziare, reviste, pagini web, agentii imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile, etc.

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

1.10. Ipoteze. Ipoteze speciale. semnificative

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului si utilizatorul raportului de evaluare și sunt prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că CF -urile sunt bune și marketabile, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune si se consideră că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantii proprietarului imobilului si cu utilizatorul raportului de evaluare, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost



- rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - 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;
 - Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile 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 considerat 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.
 - Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate al bunului imobil evaluat, Certificatul de Urbanism actualizat solicitat de la utilizatorul raportului de evaluare și neprimit, Extras de Carte Funciara actualizat, documentație cadastrală.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat 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 este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- 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 cele precizate la pct. 1.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de



evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizat la pct. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.12. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR – 2022 valabile în 2024, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

1.12. Descrierea Raportului

Raportul se va transmite în format letric în trei exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreați, o prezentare a activelor evaluate, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului de utilizator, analiză a pieței imobiliare, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietății imobiliare. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare

Teren intravilan de evaluat în suprafață totală de 66.644 mp potrivit CF55921, nr.cad.55921

Potrivit notației din CF - urile terenul are folosință de arabil în intravilan și este situat în loc. Simleu Silvaniei – zonă marginală la ieșire din oraș spre Zalău cu acces direct la DN1H, pe un front stradal de aproximativ 350 m.

PROPRIETAR: Parohia Romano-Catolica Simleu potrivit CF 55921 atasat.

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA SIMLEU SILVANIEI.

Documente anexate privind dreptul de proprietate deplin asupra terenului evaluat sunt: CF 55921 Simleu Silvaniei, jud. Salaj.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție și alte documente, care să ateste dobândirea, dreptului de



proprietate.

Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a veridicității documentelor menționate.

Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de sarcini.

II.2 Date despre zonă, oras, vecinatati, amplasare

Artere importante de circulație în apropiere:

- *Auto: DN1H*
- *Calitatea rețelelor de transport: asfaltat.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona marginală*
- *Zona mixta – rezidentiala si comercială.*
- *În zonă se află*
- *Unități comerciale în apropiere – da*
- *Unități de învățământ – nu*
- *Unități medicale – nu*
- *Unități de cult – nu*
- *Parcuri – nu*
- *Sedii de bănci - nu*

CONCLUZIE

Proprietatea evaluată se află situată în zona marginală, a orașului.

Practic terenul evaluat este utilizat pentru agricultura. Amplasare este cu acces la DN1H. Poluare cu noxe auto: mediu; trafic mediu. Poluare fonică: medie (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3. Informații despre amplasament

Proprietatea este situată în zona marginală a localității Simleu Silvaniei. Accesul la amplasament se face din DN1H. Amplasamentul este compus din terenul intravilan în suprafață totală de 66.644 mp

Utilități în vecinătate:

- *Rețea urbană de energie electrică – are*
- *Rețea urbană de gaze – la aproximativ 300m*
- *Rețea urbană de apă – la aproximativ 300m*
- *Rețea urbană de canalizare – la aproximativ 300m*
- *Rețea urbană de încălzire – nu*
- *Fosa septică - nu*



- Rezervor gaz - nu
- Put forat apa - nu
- Rețea urbana de telefonie, cablu și internet – are

II.3 Descrierea terenului:

Teren intravilan de evaluat în suprafață totală de 66.644 mp potrivit CF- 55921, nr.cad. - 55921 Potrivit notației din CF - urile terenul are folosință de arabil în intravilan și este situat în loc. Simleu Silvaniei – zonă marginală la ieșire din oraș spre Zalău cu acces direct la DN1H, pe un front stradal de aproximativ 350 m.

II.5 Date privind impozitele și taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

- se cunosc detalii

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor: Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale etc).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este zona marginală a localității.



Încadrarea în piața proprietatilor - terenuri intravilane zonă marginală

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului. Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietarilor evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute. Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor, etc.

Analiza ofertei

Mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat și de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan cu folosință de arabil potrivit notației din CF. Aria pieței respective este una urbană și aparține unei zone **marginale mixte – rezidențială și servicii**

Valorile de piață ale terenurilor similare oferite și tranzacționate pe piață se încadrează în:

- piața terenurilor intravilane cu potențial rezidențial amplasate în celelalte zone marginale, semicentrale ale orașului Simleu Silvaniei și municipiului Zalău, cu deschidere la stradă asfaltată și cu acces la utilități în imediată apropiere.

Ofertele de terenuri intravilane pentru folosință rezidențială variază în intervalul 7 - 16 Euro/mp, în funcție de suprafață, amplasare, potențial economic viitor de tipul și zona în care sunt amplasate și altele.

**OFERTE SI TRANZACTII VALABILE CU PROPRIETATI
SIMILARE ;TEREN INTRAVILAN zona marginala**

Nr. crt.	Suprafata teren mp	localizare	Utilitati	Deschider e la strada	Umplutura pamant	Liber sau ocupat	Zona	Pret euro oferta/tranzacti e
1	23.750	Zalău	În apropiere	asfaltată	da	liber	marginală	16 euro/mp/ ofertă
2	10.000	Zalău	În apropiere	asfaltata	nu	liber	marginala rală/ marginală	13 euro/mp ofertă
3	10.000	Zalău	În apropiere	asfaltata	nu	liber	marginală	12 euro/mp ofertă
4	14.500	Simleu Silvaniei	În apropiere	asfaltata	nu	liber	marginală	9 euro/mp ofertă
5	10150	Simleu Silvaniei	In apropiere	asfaltata	nu	liber	marginala	7 euro/mp ofertă



Echilibrul pieței

Din analiza pieței imobiliare la nivelul localității, rezultă că nu există echilibru între cerere și ofertă. Nivelul tranzacțiilor este scăzut prin prisma situației economice.

Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celor evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment este în stagnare și în usoara tendință de creștere.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum au fost ele definite mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- 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.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.



Tehnica comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

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

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

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

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Proprietatea evaluata este compusa din teren intravilan situat în zonă marginală, comerciala si rezidentială cu acces la stradă asfaltata si la utilități în apropiere,

Alte restrictii legale: de urbanism ,sanitare, de infrastructura, servitute, privind monumentele istorice, mediu, zone de protectie, terenuri cu resurse si altele - nu se cunosc.

Certificatul de urbanism este un document de informare important in acest caz.

-Posibilitate fizica: caracteristicile fizice pot permite sau impiedica utilizarea (deschiderea), pot afecta dezvoltarea sau functionarea.

In cazul acestui test sunt analizate orice constrangeri care provin din caracteristicile fizice ale terenului sau amplasamentului: marime, forma, dimensiune, deschidere, adancime, distanta fata de vecini, topografia, solul, utilitati publice, riscul de producere a unor dezastre.

Sursele de informatii in acest sens sunt: documentatii cadastrale, observarea terenului, alte surse publice, POT si CUT, certificat de urbanism;

- **Terenul in surplus terenul in exces**- sunt cele care au suprafata peste media terenurilor cu utilizare similara. Daca suprafata este peste medie poate fi dezmembrata si vanduta ca si teren separat **avem teren in exces**. In cazul cand terenul respectiv nu poate fi separat si vandut in mod distinct **avem de-a face cu teren in surplus**.

- **Fezabilitate financiara**- in cadrul testului de fezabilitate financiara se estimeaza pentru fiecare utilizare ramasa valoarea proprietatii construite teren si constructie, costurile dezvoltarii, veniturile, cheltuielile de exploatare sau valoarea acesteia sau costul de construire, nivelul chiriilor si cheltuielilor de exploatare, valoarea de piata a proprietatii construite;

Este considerata **fezabila financiar** „ orice utilizare legala si fizica posibila a unei proprietat, care produce un beneficiu pozitiv de pe urma terenului dupa ce au fost luate in considerare riscul si toate costurile pentru a crea si a mentine acea utilizare care rezulta dintr-o valoare pozitiva a terenului”

Introducere in analiza celei mai bune utilizari;

Fezabilitatea financiara poate fi stabilita in urmatoarele modalitati:



Poate fi indicata prin activitatea pietei urmarindu-se dupa caz :

- existenta vanzarilor recente de terenuri catre utilizatorii finali;
- activitatea actuala din sectorul constructiilor ,imobile similare, si absortia proprietatilor;

Poate fi cuantificata prin analiza financiar, respectiv, prin:

- tehnica reziduala a terenului;
- analiza chiriei fezabile(daca chiria de piata este superioara chiriei fezabile, atunci utilizarea este fezabila);
- utilizarea indicelui profitabilitatii(daca raportuldintre beneficii si costuri este supraunitar, atunci utilizarea este fezabila);

Testul valorii maxime a proprietatii evaluate

Cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului.

Valoarea reziduala a terenului se poate estima pornind de la valoarea utilizarii propuse teren si constructie din care se scade costul total necesar realizarii constructiei, inclusiv coordonare antreprenoriala;

In cazul in care exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila si fezabila financiar, aceasta este firesc cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a Terenului intravilan evaluat

Teren intravilan in suprafata de 66.644 mp situat in localitatea Simleu Silvaniei, zona marginală, pe marginea rîului Crasna, cu acces la DN1H si la utilități în apropiere, jud. Salaj.

Concluzii: - Cea mai buna utilizare si singura posibila a terenului intravilan evaluat este cea de dezvoltare/servicii/rezidentiala .

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obtenabile în viitor.

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuși există câteva excepții care pot influența modificările cererii și ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea și stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deșeuri periculoase, cutremure, inundații metodele impropii de exploatare, minerale subterane ș.a.

2. Oferta și cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere și ofertă se atenuază, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină într-un final valoarea pe o anumită piață. Totuși viitorii proprietari pot oferi plăți mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activității de piață și de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiției intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

3. Principiul substituției- se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare, cumpărătorul nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât dacă este similar sau identic.

4. Principiul echilibrului- este aplicabil în evaluarea unui teren și arată că valoarea este susținută atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul identifica toate facilitățile, analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului - Evaluatorul ia în considerare caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilitățile disponibile și amenajările amplasamentului care afectează utilitatea și valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea față de vânt, de punctele cardinale și priveliștea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea și drenajul natural. Totodată evaluatorul trebuie să țină seama de disponibilitatea utilităților, de capacitatea, calitatea și permanența lor (rețea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie și de internet, ș.a.), dar și de sursele interne sau externe care asigură buna funcționare a acestora.

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat și amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilități) cât și extern (străzi, rampe, trotuare, canale și linii de racordare la rețelele de utilități), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare. Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului și câteodată sunt evaluate odată cu alte construcții care aparțin proprietății subiect. Este important de menționat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcții fac obiectul aprecierii sau deprecierei fizice și funcționale, după caz..

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcționale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă. Analiza și rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietății imobiliare, iar considerarea terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată. Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți chiar dacă construcțiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcțiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "afereente terenului" și nu invers. În cazul terenului evaluat acesta este liber de construcții.

În cadrul raportului de evaluare, amplasamentul trebuie evaluat prin prisma ambelor ipoteze de evaluare: ipoteza celei mai bune utilizări și ipoteza utilizării condiționate, ce tebuie sc bine definite.

Analizând cele de mai sus menționez că trebuie să acordăm o importanță deosebită în analiza documentelor de avizare (generale și/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum și a restricțiilor aferente.

Lipsa unor astfel de documente impune evaluatorului o atenție deosebită, dar și necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieței. O astfel de situație trebuie tratată cu prudență prin prisma posibilităților reale de a se obține avizele lipsă, respectiv a restricțiilor potențiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parțiale sau totale a ipotezelor.

Cea mai buna utilizare este cea de servicii/ dezvoltare

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului și abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii. Din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, prin venit derivă și sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparației directe și metode alternative (extracția de pe piață, alocarea, tehnicile capitalizării venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare și analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării și dezvoltării).

IV.2.3.1 Tehnica comparației directe

COMPARAȚIA DIRECTĂ Abordarea prin piață – metodă recomandată pentru evaluarea terenului.

Comparația directă, abordarea prin piață este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparație dintre loturile similare și terenul subiect sunt luate în considerare asemănările și deosebirile.

Evaluatorul colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active, identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informații în funcție de relevanță și ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții (termenii) de finanțare, condiții de vânzare (motivația), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiții de piață (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona și în cazul terenului evaluat cheltuielile necesare trecerii terenului extravilan în teren intravilan construit.

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparație: preț/ hectar, preț / metru, preț/ metru liniar de deschidere la drum, preț/ lot sau pe oricare altă unitate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de dezvoltări frecvente au o mărime optimă a amplasamentului. Trebuie menționat

că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

Amplasamentele care dispun de aceeași zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăților comparabile. Acesta atenționează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind

aceste elemente de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acestora ci de optimizarea utilizării.

Pe lângă tranzacțiile finalizate, evaluatorii menționează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piață cum ar fi ofertele de vânzare și de cumpărare chiar dacă tranzacțiile nu au fost finalizate. Menționez că ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate, de regulă prețul final de vânzare fiind mai mic decât oferta inițială de vânzare, dar totuși mai mare decât oferta inițială de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informații, aceste pot fi achiziționate din: site-uri specializate, diverse publicații, firme de consultanță imobiliară, birouri de cadastru, birouri notariale, ș.a. Pentru achiziționarea unor informații mult mai directe se pot realiza interviuri cu părțile implicate în tranzacții.

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcție de datele indicate de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

Ajustările se aplică într-o ordine importantă și bine stabilită: în primă etapă se aplică ajustările pentru dreptul de proprietate, condiții de vânzare, condiții de piață și de vânzare și abia apoi ajustările pentru localizare și caracteristici fizice.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimarea al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

Prin aceasta tehnică, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Toate corecțiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.



**OFERTE SI TRANZACTII VALABILE CU PROPRIETATI
 SIMILARE ;TEREN INTRAVILAN zona semicentrală**

Nr. crt.	Suprafata teren mp	localizare	Utilitati	Deschider e la strada	Umplutura pamant	Liber sau ocupat	Zona	Pret euro oferta/tranzacti e
1	23.750	Zalau	În apropiere	asfaltată	da	liber	marginală	16 euro/mp/ ofertă
2	10.000	Zalau	În apropiere	asfaltata	nu	liber	marginala rală/ marginală	13 euro/mp ofertă
3	10.000	Zalau	În apropiere	asfaltata	nu	liber	marginală	12 euro/mp ofertă
4	14.500	Simleu Silvaniei	În apropiere	asfaltata	nu	liber	marginală	9 euro/mp ofertă
5	10150	Simleu Silvaniei	In apropiere	asfaltata	nu	liber	marginala	7 euro/mp ofertă

Comparabila 1 :Teren intravilan situat în zonă marginală, Loc. Zalau, suprafată de 10.000 mp, acces la utilități în apropiere, deschidere la stradă asfaltată, teren liber, drept de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii de vânzare obiective, conditiile pietei valabile, localizare intravilan marginal, teren liber, zonă industrială si rezidentială, pret 12 euro/mp, ofertă valabilă.

Comparabila 2 :Teren intravilan situat în zonă marginală, Loc Simleu Silvaniei, suprafată de 14.500 mp, acces la utilități în apropiere, deschidere la stradă asfaltata, teren liber, drept de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii de vânzare obiective, conditiile pietei valabile, localizare intravilan marginal, teren liber, zonă industriala si rezidentială, pret 9 euro/mp, ofertă valabilă.

Comparabila 3 :Teren intravilan situat în zonă marginală, Loc Zalau , suprafată de 10.150 mp, acces la utilități în apropiere, deschidere la drum neamenajat, teren liber, drept de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii de vânzare obiective, conditiile pietei valabile, localizare intravilan marginal, teren liber, zonă industrială, fara acces la utilitati, pret 7euro/mp, ofertă valabilă.

In urma aplicarii metodei de evaluare prin piață, comparatiei directe descrisă anterior, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare, ca fiind potrivit Anexa nr. 1, de:

Denumire proprietate	Suprafata mp	Pret unitar euro/mp	Val. piață-euro-rotunjit	Val.piață - lei-rotunjit
Teren intravilan	66.644 mp	6,2	413.190	2.053.360



Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- Pret oferta/ vanzare:

S-au aplicat ajustari de -10% la comparabila toate 3 comparabilele fiind oferte s-a considerat o marjă de negociere de 10% ca diferență dintre pretul de ofertă si cel de tranzactie care poate fi cu cel puțin 10% mai mare decât cel de tranzactie.

- Dreptul de proprietate transmis

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.

- Conditii de finantare

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferit de cel al unei proprietati similare datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.

- Conditii de vanzare

Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea.

Cheltuieli efectuate imediat dupa cumpărare

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile nu necesita cheltuieli imediate.

Conditii de piata-

Nu s-a aplicat ajustare deoarece toate comparabilele sunt din 2023.

Localizare – S-a facut corectie de – 20% la comparabila 1 care este situata in Zalau fata de proprietatea evaluata care este situata in loc. Simleu Silvaniei. Am luat in considerare faptul ca preturile la terenuri intravilane similare situate in zone marginale sunt cu cel puțin 20% mai mici in Simleu Silvaniei fata de cele similare situate in Municipiul Zalau.

- Suprafata de teren

S-au aplicat ajustari de 20% la comparabila 1, respectiv de 15% la comparabila 2 si 3 având în vedere faptul că terenul intravilan în general este în raport invers proportional cu suprafata.

- Topografie

S-au aplicat ajustari, la toate 3 proprietatile comparabile de – 10% avand in vedere faptul ca proprietatea evaluata este situata in zona inundabila fata de celelalte 3 comparabile care nu sunt amplasate in zona inundabila. Zona inundabila poate sa prezinte o serie de restrictii si investitii suplimentare privind utilizarea terenului intravilan - determinate de riscul unor potentiale inundatii.

- Acces la drum si utilități

S-a aplicat ajustare pentru utilități - de 20% la comparabila 3 care nu are acces la utilitati fata de proprietatea evaluata care are acces la utilitati.

S-a aplicat ajustare de 10% la comparabila 3 care are acces la drum neamenajat fata de terenul evaluat care are acces la drum asfaltat.

S-a ales valoarea ajustata a comparabilei B, deoarece aceasta are ajustarea totală brută cea mai mica.



V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piață estimată pentru TERENUL INTRAVILAN de evaluat în suprafață totală de 66.644 mp - cu deschidere la DN1H și acces la toate utilitățile, descris în cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, este de :

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA EURO/MP = 6,2 euro/mp

2.053.360 LEI - ECHIVALENT - 413.190 EURO

Data evaluării – 29.03. 2024 - curs BNR = 4,9695 lei

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat concluzia finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieteii.

Precizia:

Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea informațiilor* evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

ABORDAREA PRIN PIATA: Adecvarea, Comparatia directă este cea mai bună metodă atunci când pot fi identificate și verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicați pot avea o anumită doză de nerealism.

Cantitatea informațiilor. Sunt suficiente sau nu.

Alegerea valorilor finale s-a făcut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor, așa cum s-a menționat mai sus, ducând la estimarea unor valori de piață a proprietății evaluate, fundamentată și semnificativă.

REZULTATUL EVALUĂRII PENTRU TERENUL INTRAVILAN în suprafață de 64.644 mp

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA EURO/MP = 6,2 euro/mp

2.053.360 LEI - ECHIVALENT - 413.190 EURO



Data evaluării 29.03.2024 - curs BNR = 4,9695 lei

STEFANOVICI OTILIA
Expert Tehnic Judiciar

Evaluator autorizat
ANEVAR EPI, EBM, EI

ANEXE:

1: Documente de proprietate

Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății: oferte si tranzactii
Estimarea valorii prin tehnica comparatiei directe- Anexa nr. 1

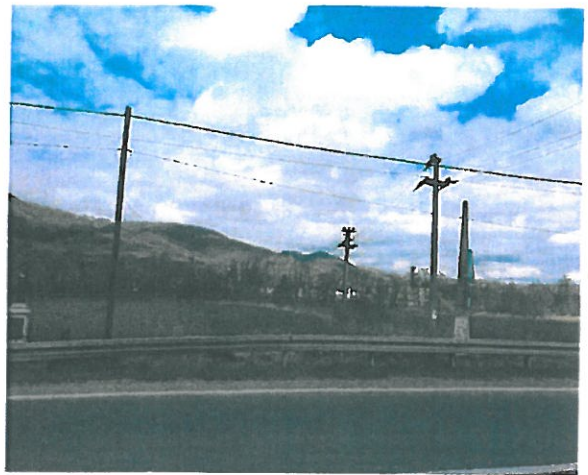


EVALUARE TEREN INTRAVILAN : ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. 1	COMPAR. 1	COMPAR. 3
Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		12.00	9.00	7.00
Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	OFERTA
Marja de negociere	%		10%	10%	10%
0 Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		10.80	8.10	6.30
1 Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0	0	0
Preț ajustat			10.80	8.10	6.30
2 Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	cash
Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
Preț ajustat			10.80	8.10	6.30
3 Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
Preț ajustat			11	8	6
4 Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat	EUR/mp		10.80	8.10	6.30
5 Condițiile pieței		data evaluării	similare	similare	similare
Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat	EUR/mp		10.80	8.10	6.30
6 Tip / Localizare / Zonare		Intravilan / Simleu Silvaniei	intravilan / zalau	intravilan / Simleu Silvaniei	Intravilan/Zalau/la 200 m de centura
Ajustare pentru localizare (procentual)			-20%	0%	0%
Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		-2.16	0.00	0.00
Preț ajustat	EUR/mp		8.64	8.10	6.30
7 Caracteristici fizice:					
7.a. Mărimea terenului	mp	66,644.00	10,000.00	14,500.00	10,150.00
Ajustare pentru mărime (procentual)	%		-20%	-15%	-15%
Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		-1.73	-1.22	-0.95
Preț ajustat	EUR/mp		6.91	6.89	5.36
7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		zona inundabilă	nu	nu	nu
Ajustare pentru formă (procentual)	%		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		-0.69	-0.69	-0.54
Preț ajustat	EUR/mp		6.22	6.20	4.82
7.c. Acces (tip de drum)		asfaltat	asfaltat	asfaltat	neamenajat
Ajustare pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	10.00%
Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.48
Preț ajustat	EUR/mp		6.22	6.20	5.30
8 Utilități		în apropiere	la limita propr	la limita propr	nu
Ajustare pentru utilități (procentual)	%		0.00%	0.00%	20.00%
Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	1.06
Preț ajustat	EUR/mp		6.22	6.20	6.36
9 CMBU	mp	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii
Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
12 Preț ajustat	EUR/mp		6.22	6.20	6.36
Ajustare totală brută	EUR/mp		4.58	2.81	3.73
Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		50.0	40.0	55.0

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR) rotunjit	6.20
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	413,190
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	2,053,360





OFERTE VANZARE TEREN

Comparabila 1

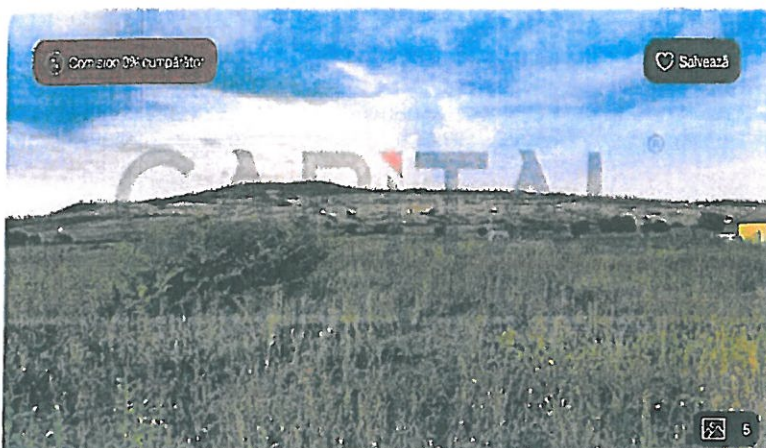
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/zalau/exterior-vest/teren-constructii-de-vanzare-X9PL1306K?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-zalau&utm_term=380000-0-23750

Teren intravilan 23750 mp, Zalau

380.000 €

Zalau, Exterior Vest - Vezi harta

Realizabil: 49.376 F. [Simulează credit](#)



Office Clienti
CAPITAL IMOBILIARE

0747 171 753
LUNA 2016 S

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Descriere

LST, agentia imobiliara digitala ofera spre vanzare teren intravilan in Zalau inaltat cu aproximativ 1m etru pretabil pentru activitati economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare si transport. Se poate si diviza in parcele avand suprafata minima de 3000 mp in conformitate cu certificatul de urbanism. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati!

Specificatii

Caracteristici	Actuale	Preferabile
Suprafata teren	23750 mp	
Tip teren:	constructii	
Clasificare teren:	intravilan	
Front strada	78 m	
Latura drum acces	46 m	

Comparabila 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-industrială-10-000mp-IDy90B.html?_gl=1*jv5akt*_ga*OTY4NTIyMzQwLjE3MDY5MDEzNzM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwODk3ND EyNy4xMC4xLjE3MDg5NzU2MTQuMC4wLjA.

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Salaj > Zalău > Teren intravilan zona industrială 10.000mp



📍 Zalău, Salaj

129 000 €

13 €/m²

Propune un preț

Rata estimată: 3.181 RON /luna

Avans: 95.783 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

📏 Suprafață utilă

10.000 m²

📍 Tip teren

intravilan

📍 Locație

urbana

📏 Dimensiuni

Cere informații

📍 Vizionare la distanță

Cere informații

👤 Tip vânzător

agenție

☎ +40748768136

✉ Mesaj

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-10000-mp-ID3uaJP.html>

Teren intravilan 10000 mp

1 200 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 10 000 m² Intravilan / Intravilan Intravilan

DESCRIERE

Un ha de teren intravilan in zona RAR,la iesire din Zalau spre Satu Mare,preț 1200 peuro/ar.

5152029 Valoarea: 1876 Anunțat

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Marlin

14 februarie 2015
10000 mp

Trimitte mesaj



0729 220 864



Marlin

14 februarie 2015
10000 mp

Trimitte mesaj

☎ 0729 220 864

Maximize anunțul a acestui vânzător >

LOCALITATE

Zalau, Sa a



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț e fost publicat de către un vânzător privat.

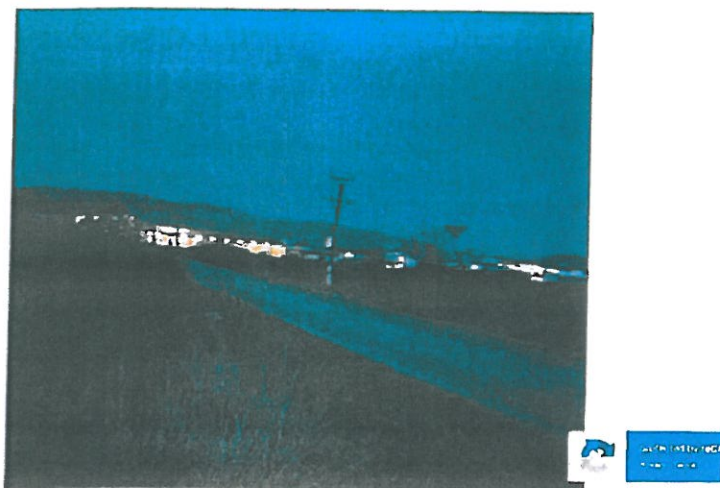
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

areți mai multe ▾

Comparabila 4

<https://www.angela-imbob.ro/vanzari/2039/Teren-industrial-1-ha-45-ari.html>

Teren industrial 1 ha 45 ari



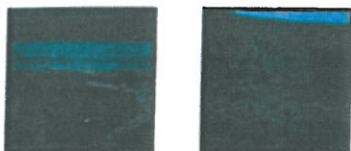
Pret 900 euro/ari

Zona Simeul Sibvaniei

Confort 1

Detalii

Teren intravilan 1 ha si 45 ari situat in zona industriala Simeul Sibvaniei. Utilitati apa, gaz, curent cu deschidere 110 m. Pret 900 euro/ari



Comparabila 5

<https://www.angela-imb.ro/vanzari/2336/Teren-intravilan-1-15-ha-la-200-metri-de-centura-ocolitoare.html>

- Acarați: 132
- Așchii: 0
- Cămine: 0
- Case: 110
- Spații comerciale: 19
- Spații industriale: 4
- Terenuri: 42
 - Terenuri agricole: 3
 - Terenuri agricole: 3
- Cabane / Penouri: 7
- Dubii: 19
- Buncuri: 0

Teren intravilan 1,15 ha la 200 metri de centura ocolitoare



Pret: 700 euro/ha

Zona: centura Zalău

Adresa: Zalău

Suprafata utila: 11150 mp

Suprafata teren: 13150 mp

Detalii

Vanzare teren intravilan in suprafata de 1,15 ha situat la 200 m de centura ocolitoare cu deschidere mare de 79 m. Este bun pentru constructie (sa a fabrici). Un pret foarte bun 700 euro/ha. Tel: 0758904456





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55921 Simleu Silvaniei

Nr. cerere : 5025
Ziua : 18
Luna : 03
Anul : 2024

Cod verificare

100165392399



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55921	66.644	Teren intravilan, neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13826 / 30/05/2022		
Act Notarial nr. act de dezlipire autentificat cu nr. 1115, din 23/05/2022 emis de NP Kiss Szilvia;		
B1	Se înființează cartea funciara 55921 a imobilului cu numărul cadastral 55921 / UAT Simleu Silvaniei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 55877 înscris în cartea funciara 55877;	A1
Titlu De Proprietate nr. 29265/73534, din 15/01/2002 emis de CJPSDPAT SALAJ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) PAROHIA ROMANO- CATOLICĂ ȘIMLEU		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 55877/Simleu Silvaniei, inscrisa prin incheierea nr. 22449 din 09/12/2021; pozitie transcrisa din CF 55426/Simleu Silvaniei, inscrisa prin incheierea nr. 342 din 19/02/2002;		

C. Partea III. SARCINI .

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

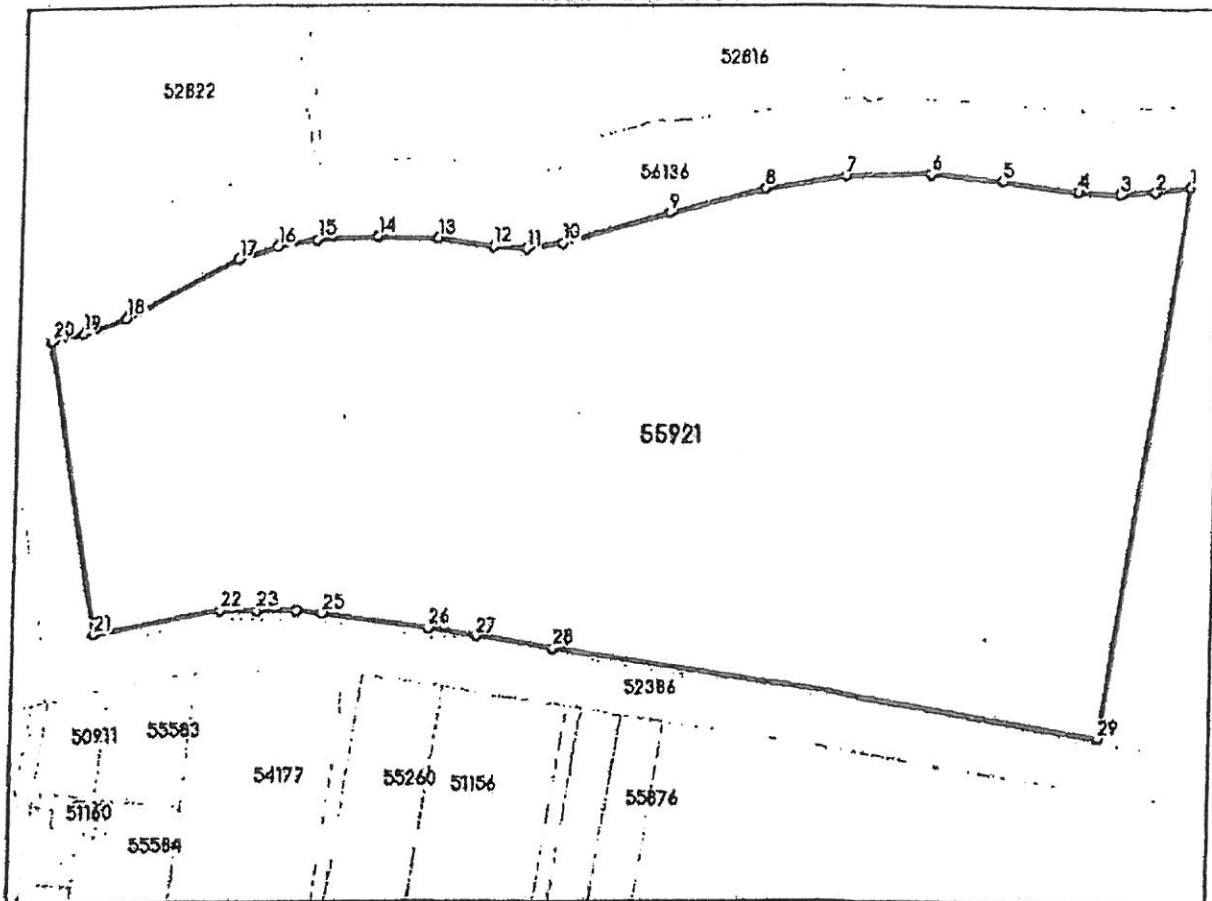
Carte Funciară Nr. 55921 Comuna/Oraș/Municipiu: Simleu S.
Anexa Nr. I La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55921	66.644	Teren intravilan, neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	66.644	-	-	-	Teren intravilan

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.438
3	4	16.0
5	6	28.543
7	8	31.54
9	10	41.844
11	12	13.015

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	19.416
4	5	28.514
6	7	33.857
8	9	37.614
10	11	13.998
12	13	21.3

Carte Funciară Nr. 55921 Comuna/Oraș/Municipiu: Simleu Silvaniei

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	23,137
15	16	15,0
17	18	47,256
19	20	11,867
21	22	48,421
23	24	14,541
25	26	40,81
27	28	30,092
29	1	206,076

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
14	15	23,158
16	17	15,0
18	19	17,0
20	21	110,852
22	23	13,77
24	25	9,566
26	27	18,757
28	29	214,185

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
18/03/2024, 10:35

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1: 1500

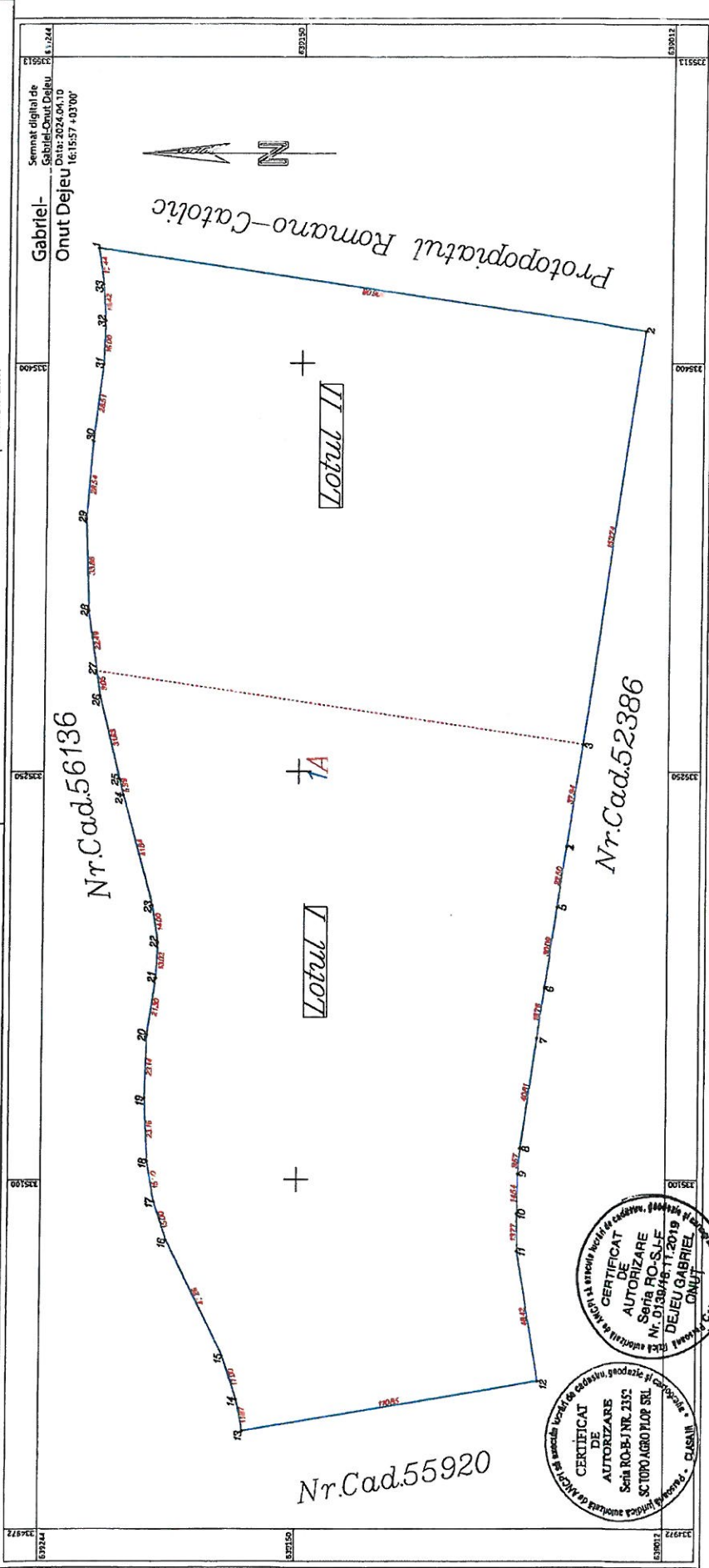
Suprafața măsurată a imobilului (mp) 66644

Nr. cadastral 55921

Adresa imobilului Intravilan, Loc. Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj

Nr. Cartea Funciara nr. 55921

Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Șimleu Silvaniei



dezlipire imobil

Nr. cad.	Suprafața (mp)	Situția actuală (înainte de dezlipire)		Situția viitoare (după dezlipire)	
		Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)
55921	66644	A	Teren intravilan neîmprejmuit	56772	36644
				56773	30000
Total	66644				66644

Descrierea imobilului	
Lot 1	Teren intravilan neîmprejmuit
Lot 2	Teren intravilan neîmprejmuit

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Executanți: S.C. TOPO AGRO PLOF SRL/RO-B-I-2352
Intocmit: Ing. Dejeu Gabriel-Onut (RO-S-I-F-0139)

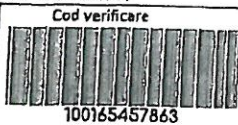
Semnată de:

Data 04.04.2024

Confirm aribuirea numărului cadastral și intr. în Baza Națională de Date a Imobilului integral de cadastru și carte funciara
Bianca Maria Ember
 Data: 2024.04.11
 15:08:19+03'00'



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



Cod verificare

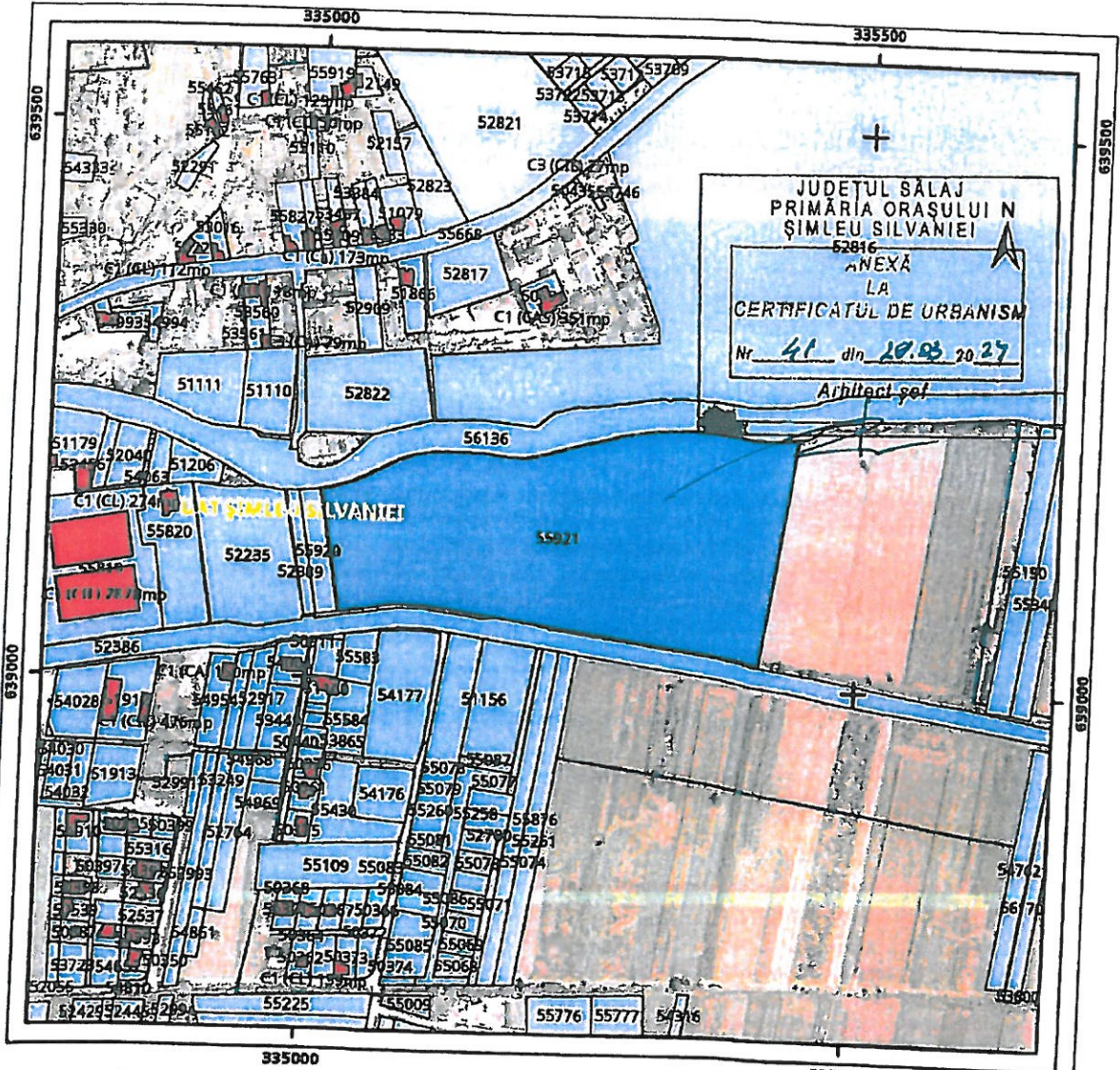
100165457863

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 55921, UAT Simleu Silvaniei / SALAJ,
Loc. Simleu Silvaniei

Nr.cerere	5237
Ziua	19
Luna	03
Anul	2024

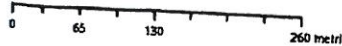
Teren: 66.644 mp
Teren: Intravilan
Categoriza de folosinta(mp): Arabil 66644mp
Plan detaliu



JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA ORĂȘULUI N
ȘIMLEU SILVANIEI
52816
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 41 din 20.03.2027
Arhitect-pof

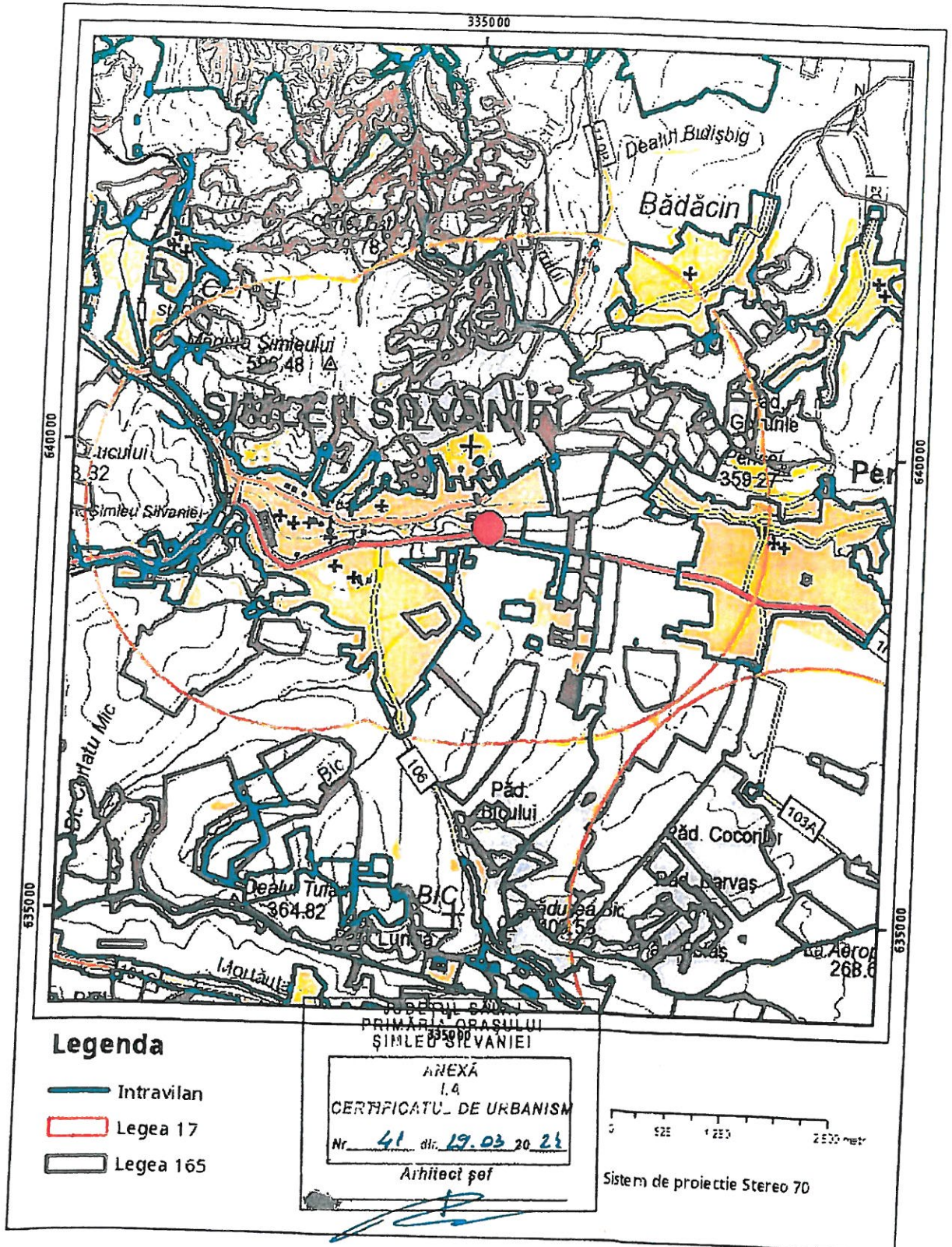
Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-01-2022
Data și ora generării: 19-03-2024 12:04



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

Simleu Silvaniei, Pța Avram Iancu, BI Salcamul, Et I, Cp: 455300, Tel: 0260-678254

Nr.cerere	6854
Ziua	11
Luna	04
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 55921 / UAT Simleu Silvaniei

TEREN Intravilan

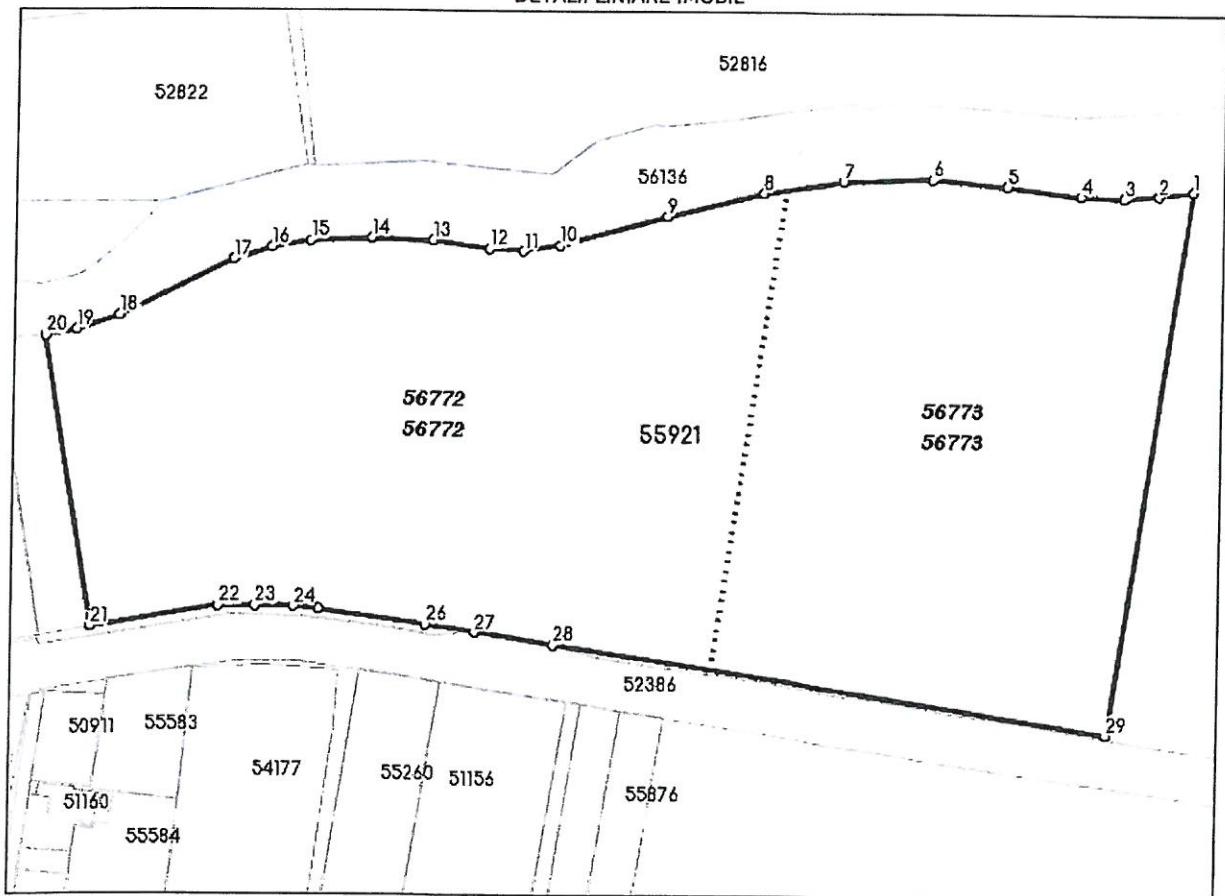
Adresa: Loc. Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

Comuna/Oraș/Municipiu: Simleu Silvaniei

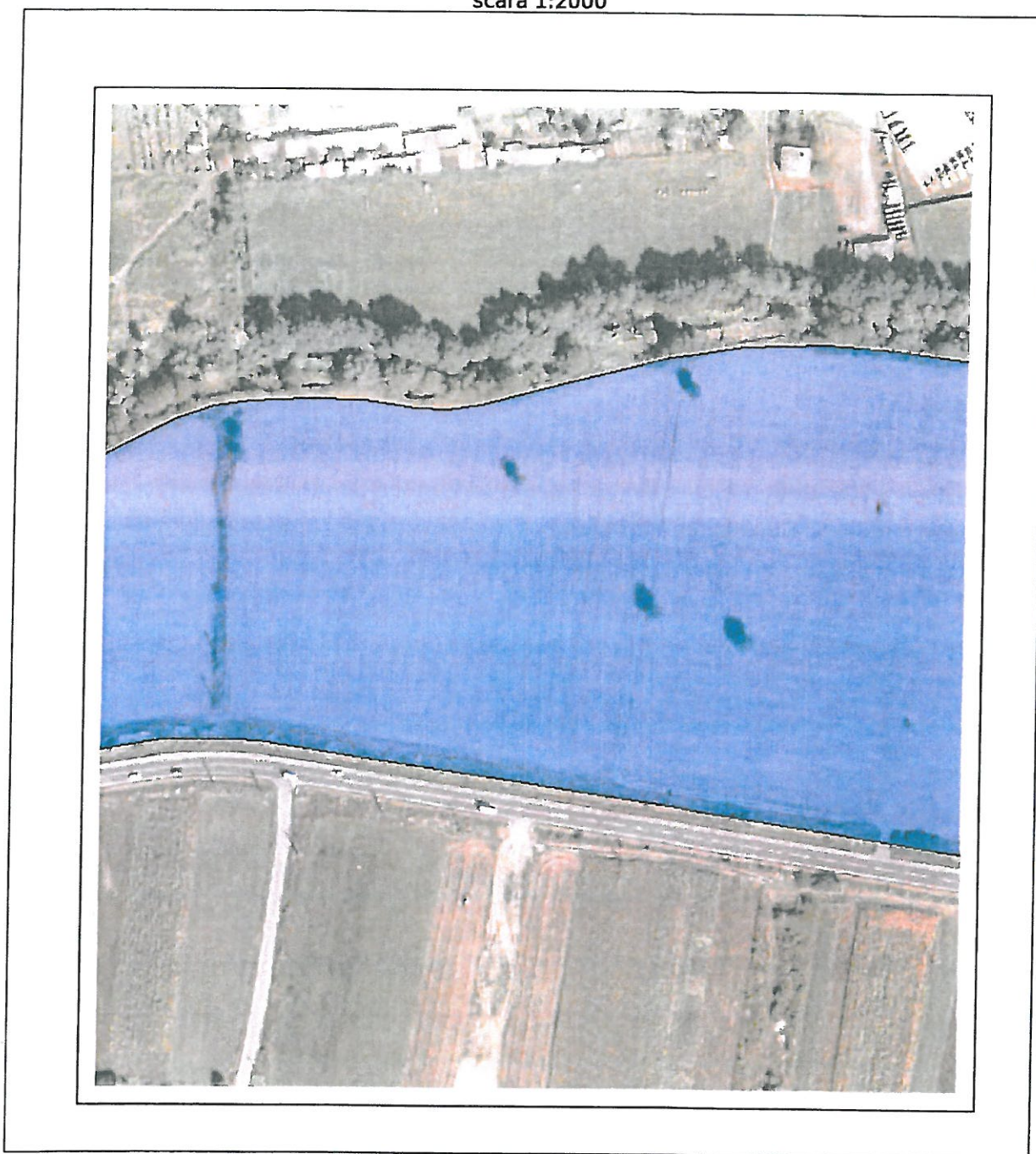
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
55921	66644	Teren intravilan, neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:2000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	66.644			Teren intravilan
	TOTAL:		66.644			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.438	2	3	13.416
3	4	16.0	4	5	28.514
5	6	28.543	6	7	33.857
7	8	31.54	8	9	37.614
9	10	41.844	10	11	13.998
11	12	13.015	12	13	21.3
13	14	23.137	14	15	23.158
15	16	15.0	16	17	15.0
17	18	47.256	18	19	17.0
19	20	11.867	20	21	110.852
21	22	48.421	22	23	13.77
23	24	14.541	24	25	9.566
25	26	40.81	26	27	18.757
27	28	30.092	28	29	214.185
29	1	206.076			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	6854	11.04.2024	16.04.2024	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 6854 înregistrată la data de 11.04.2024, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	56772	36644	Loc. Simleu Silvaniei, Jud. Salaj
2	56773	30000	Loc. Simleu Silvaniei, Jud. Salaj

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 11-04-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

BIANCA EMBER



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Simleu Silvaniei
Adresa: Sîmleu Silvaniei, Pța Avram Iancu, Bl Salcamul, Et I, Cp: 455300, Tel:
0260-678254

Nr.cerere	6854
Ziua	11
Luna	04
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei PAROHIA ROMANO CATOLICA SIMLEU SILVANIEI
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **6854** din data **11-04-2024**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Simleu Silvaniei, Jud. Salaj, UAT Simleu Silvaniei având numărul cadastral 55921 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **56772** situat în Loc. Simleu Silvaniei, Jud. Salaj, UAT Simleu Silvaniei având suprafața măsurată 36644 mp;
- 2) **56773** situat în Loc. Simleu Silvaniei, Jud. Salaj, UAT Simleu Silvaniei având suprafața măsurată 30000 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 11-04-2024.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
BIANCA EMBER