

HOTĂRÂREA NR. 4
din 25 ianuarie 2022

privind aprobarea Raportului de evaluare și Studiului de oportunitate privind achiziția unui teren în intravilanul localității Bănișor, necesar pentru amplasarea unei stații de pompare apă

Consiliul Local Bănișor, întrunit în ședința ordinară, având în vedere:

- HCL nr. 26/31.08.2021 privind aprobarea demarării procedurilor privind achiziția unui teren în intravilanul localității Bănișor, necesar pentru amplasarea unei stații de pompare apă, în cadrul obiectivului de investiții "Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014 - 2020";
- Raportul de evaluare, Studiul de oportunitate;
- Referat de aprobare al Primarului nr. 206/19.01.2022;
- Legea Nr. 273/2006 - privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local nr. 261/25.01.2022;
- Prevederile art. 76 - art.83, art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (4) lit. g), art. 139, art. 196 alin.(1), art. 197, din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aproba Studiul de oportunitate privind achiziția unui teren în intravilanul localității Bănișor, necesar pentru amplasarea unei stații de pompare apă, care constituie anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobă Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii imobilului identificat în intravilanul comunei Bănișor, satul Bănișor, care corespunde scopului declarat al achiziției, valoare care va sta la baza negocierii pretului de achiziție al imobilului, care constituie anexa 2 la prezenta hotărâre.

Art.3 Se stabilește Comisia pentru a purta negocierile cu proprietarul în vederea stabilirii pretului final al achiziției imobilului, în următoarea componență:

- Dl. Consilier Cadar Iosif Cătălin;
- Dl. Consilier But Teodor Florian;
- Dl. Consilier Stoica Liviu;

Art.4 Se împuternicește d-l Maxim Eugen Sorin - Primarul comunei Bănișor, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare și efectuarea tuturor demersurilor în vederea achiziției imobilului.

Art.5. Prezenta Hotărâre poate fi atacată în condițiile legii la instanța de contencios administrativ competentă, în a cărei rază teritorială se află bunul.

Art.6. Prezenta Hotărâre va fi afișată la sediul C.L.B și va fi comunicată:

- Primarului comunei Bănișor,
- membrii comisiei,
- Instituției Prefectului județului Sălaj, în vederea exercitării controlului de legalitate, și va fi dusă la îndeplinire de către compartimentele de specialitate din cadrul instituției.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
CADAR IOSIF CĂTĂLIN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
LONGODOR ADRIAN MARCEL

S.C. PEM CONSULTANTA SI ASISTENTA S.R.L.
Localitatea Sârbi, nr. 126, com. Sâg, județul SALAJ
Nr. de înregistrare J31/72/2012
Cod Unic de Înregistrare nr: 29774379
Banca Comerciala Romana, sucursala Zalau: Cont nr. RO27RNCB0214126194100001
Trezoreria Simleu Silvaniei: Cont nr. RO39TREZ5635069XXX002428

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind achiziția unui teren situat în comuna Bănișor, județul Sălaj, în vederea execuției unei stații de pompare

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art.129, alin. (1)(2) lit "b", (4) lit. "c", "g", din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște cu privire la achiziția unui teren care să facă parte din domeniul privat al comunei. Prin Hotărârea nr. 26 din 31.08.2021 Consiliul Local al comunei Bănișor a aprobat *Aprobarea demarării procedurilor privind achiziția unui teren în intravilanul localității Bănișor, necesar pentru amplasarea unei stații de pompare apă, respectiv Aprobarea întocmirii unui studiu de oportunitate privind achiziția unui teren în intravilanul localității Bănișor, necesar pentru amplasarea unei stații de pompare apă.*

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generală

Terenul situat în comuna Bănișor, județul Sălaj este necesar pentru amplasarea unei stații de pompare apă, în cadrul obiectivului de investiții "Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014 – 2020"

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Bănișor stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

În prezent ne aflăm în faza finală a execuției obiectivului de investiții "Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014 – 2020"

Conform ghidului solicitantului aferent POIM – Axa prioritară 3, Obiectiv strategic 3.2, în vederea executării proiectului, imobilele pe care se construiește rețeaua de alimentare cu apă, cu infrastructura aferentă – rezervor, stație de pompare, stație de epurare, trebuie puse la dispoziția proiectului.

Trebuie demonstrat dreptul de proprietate/concesiune/superficie/administrație asupra imobilului/imobilelor unde se face investiția.

A fost întocmit de către proiectant un plan de situație cu imobilele eligibile pentru amplasarea pompei de apă aferentă proiectului executat pe suprafața comunei Bănișor.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (teren) situat în intravilan, comuna Bănișor sat Bănișor, județul Sălaj
Imobilul care se propune pentru achiziție aparține unui proprietar persoană fizică Brândușan Maria, adresa Bănișor, nr. 254.

➤ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Imobilul aparține proprietareiconform:

– Certificat de moștenitor nr. 30 din 21.09.2021 emis de Birou Notarial Public Farnas Eva;

- Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi achiziționat face parte din patrimoniul persoanei fizice Brândușan Maria, in cota de 1/1.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobil (teren) situat în comuna Bănișor, județul Sălaj

Imobilul situat in intravilanul comunei Bănișor, DJ 191E, fără număr este format din teren in suprafata totala de 6.146 mp, identificat cu nr. cadastral vechi 216, înscris în Cartea Funciară nr. 50709 cu același număr cadastral/număr topografic al localității Bănișor.

- Adresa: comuna Bănișor, acces la DJ 191E, fără număr, intravilan, județul Sălaj.
- Vecinătăți:
 - la N-DJ191E;
 - la E- Valea Majar;
 - la V- Dru exploatare;
 - la S-Canal.
- Plan de situație: planul de situație al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.
- Plan de amplasare și delimitare a imobilului: anexa la prezentul studiu de oportunitate, intocmit de topograf autorizat Jarca Traian ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului propus pentru alipire/dezipire: anexa la prezentul studiu de oportunitate, intocmit de topograf autorizat Jarca Traian ;
- Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul comunei Bănișor, județul Sălaj.
Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențial.
Pentru stabilirea unei zone functionale comercial – industriale – conform prevederilor Certificatului de urbanism.
- Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activitatea propusă de construire a unei stații de pompare. Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.
- Dotarea cu utilități: Terenul nu este racordat la nici-o rețea de utilități, accesul fiind la drum județean (DJ 191E).

Elemente economice

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică achiziția:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- In prezent ne aflam in faza finala a executiei obiectivului de investitii ”Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă si apă uzată din județele Cluj si Sălaj, în perioada 2014 – 2020”
- Conform ghidului solicitantului afferent POIM – Axa prioritara 3, Obiectiv strategic 3.2, in vederea executarii proiectului, imobilele pe care se construiesc rețeaua de alimentare cu apa, cu infrastructura aferenta – rezervor, statie de pompare, statie de epurare, trebuie puse la dispozitia proiectului.
- Va conduce la dezvoltarea locală prin creșterea nivelului de trai a populației locale;
- Este strict necesară pentru implementarea unui obiectiv industrial-comercial cu impact economic și social asupra comunității Bănișor se va realiza in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism, Autorizatiei de Construire;
- Asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

- Atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, promovarea turismului în comună și în zonă
- Atragerea atât la bugetul local al comunei Bănișor cât și la bugetul consolidat de venituri care prezintă avantaje mult mai mari față de construcții rezidențiale deoarece foloasele indirecte în cazul construirii unui obiectiv industrial-comercial sunt mult mai ridicate decât taxele și impozitele datorate pentru construcții rezidențiale și terenul aferent acestora;

Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către CL Bănișor și executantul lucrărilor a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ:

- Realizarea stației de pompare conform proiectului propus;
- Asigurarea sumei de bani necesare pentru achiziția terenului, la prețul de piață al imobilelor din zonă, conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat;
- Durata de execuție a obiectivului va fi conform autorizației de construire, eliberată conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții în forma actualizată.

Prețul de pornire și date referitoare la procedura de achiziție

Prețul de pornire stabilit cu privire la teren prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Ing. Pop Septimiu este de 5133 RON, respectiv 1037 euro pentru întreaga parcelă de 300 mp. TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Modalitatea propusă de organizare a achiziției :

- Prin hotărâre de consiliu local se vor aproba studiul de oportunitate și raportul de evaluare cu privire la imobil;
- achiziția se va organiza și desfășura în termenul stabilit de la data emiterii hotărârii Consiliului Local la comunei Bănișor ;

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de achiziție: maxim 60 de zile.

Întocmit,

Peștean Nicolae - Sebastian





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

Nr. cerere **18501**
Ziua **13**
Luna **10**
Anul **2021**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50709 Banisor



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:102/N
Nr. cadastral vechi:216

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Banisor, Jud. Salaj, "POD MAJAR"

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	50709		6.146	Teren intravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16979 / 24/09/2021		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 30, din 21/09/2021 emis de NP Farnas Eva;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) BRANDUȘAN MARIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

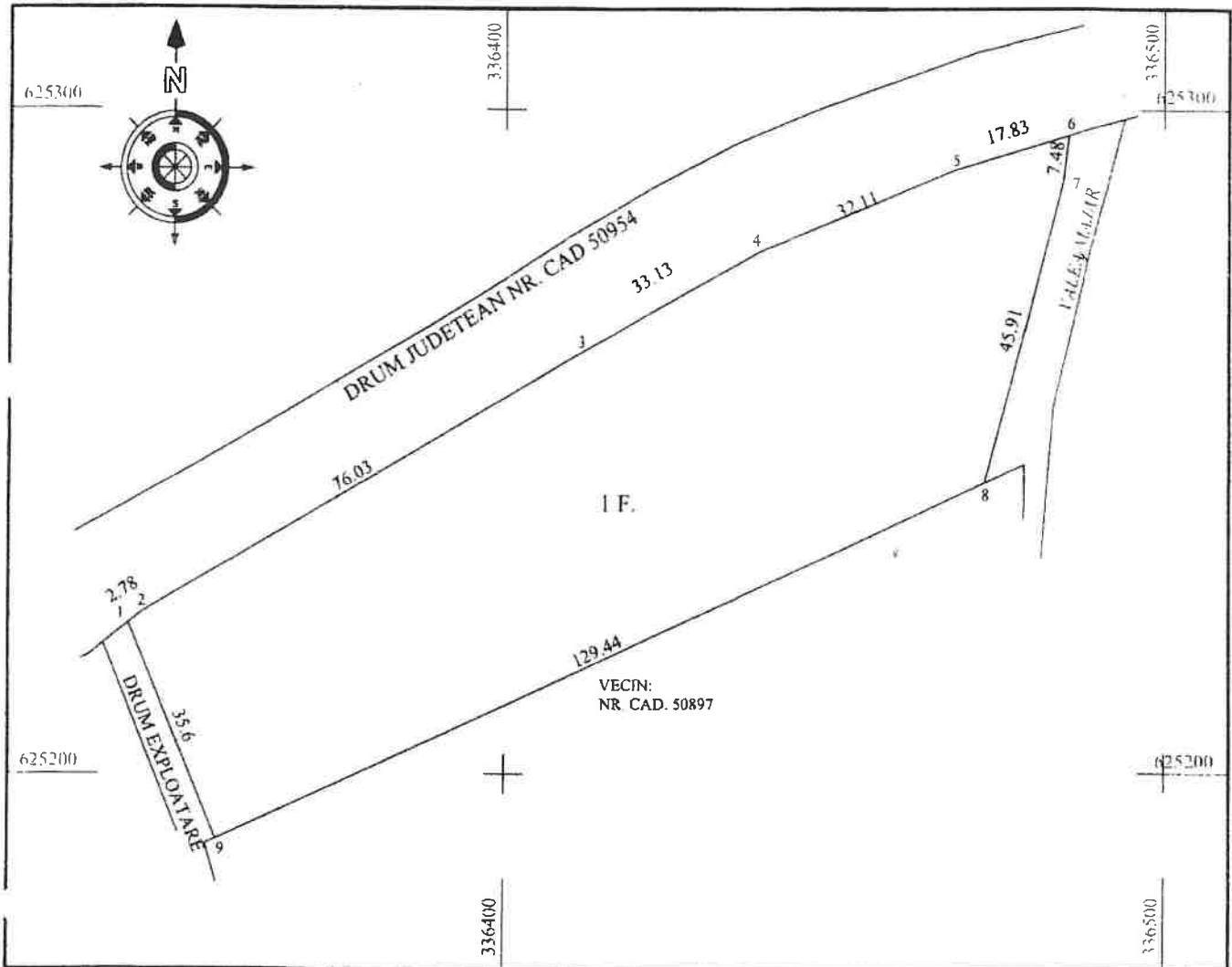
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Anexa 1.35

ANCPI B. S.J. 0041
LOCAL 13.10.2021 13:17
20110420930401011e6a Sca 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
625300	6146 mp.	Banisor, intravilan, "POD MAJAR", com. Banisor, jud. Salaj
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ teritoriala (UAT)	
50709	BANISOR	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cat. folosinta	Suprafata (mp.)	Mentii
I	F	6146	Teren intravilan neimprejmuit
Total		6146	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentii
Total		0	
Suprafata totala masurata a imobilului S = 6146 mp. Suprafata din act S = 6146 mp.			
Executant: PJA: S.C. JARCA TOPOPRES SRL Certificat autorizare: RO-B-J, Nr. 1838. PFA: JARCA I. TRAIAN, Certificat autorizare: RO-SJ-F, Nr. 0041. Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnătura si stampila, VALABIL FARA STAMPILA. Data 10.08.2021		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată si atribuirea numărului cadastral. Semnătura si parafa Data..... Stampila BCPI	
		Semnor digital de Masurat Dragoiu Data: 2021.10.15 13:06:03 07:00	



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

Nr. cerere 18501
Ziua 13
Luna 10
Anul 2021

Cod verificare
100108683192



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50709 Banisor

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:102/N
Nr. cadastral vechi:216

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Banisor, Jud. Salaj, "POD MAJAR"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	50709	6.146	Teren intravilan neimpregmuit

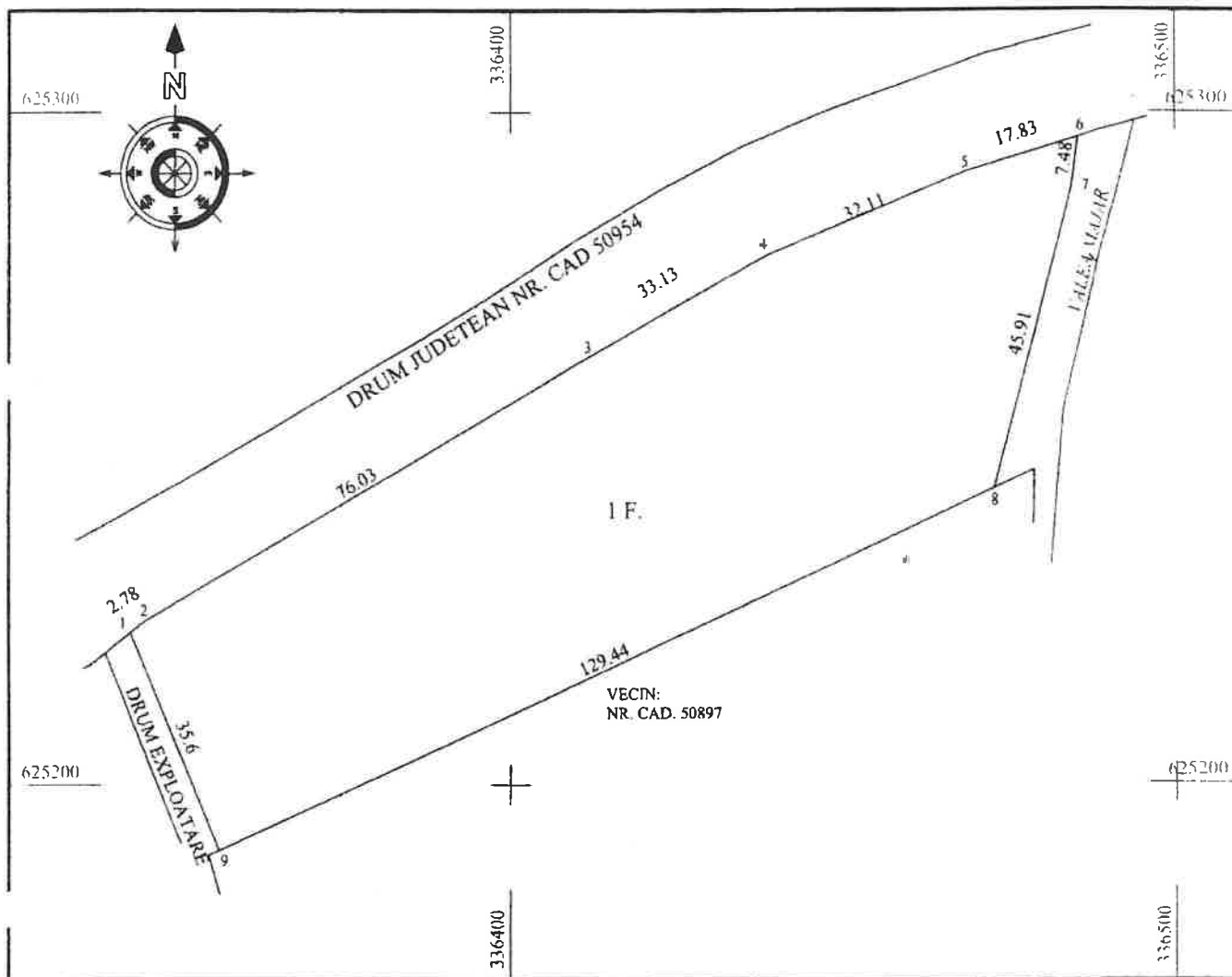
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16979 / 24/09/2021		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 30, din 21/09/2021 emis de NP Farnas Eva;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) BRANDUSAN MARIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
50954	6146 mp.	Banisor, intravilan, "POD MAJAR", com. Banisor, jud. Salaj
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ teritoriala (UAT)	
50709	BANISOR	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cat. folosinta	Suprafata (mp.)	Mentii
I	F	6146	Teren intravilan neimprejmit
Total		6146	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentii
Total		0	

Suprafata totala masurata a imobilului S = 6146 mp.
Suprafata din act S = 6146 mp.

Executant: PJA: S.C. JARCA TOPOPRES SRL
Certificat autorizare: RO-B-J, Nr. 1838.
PFA: JARCA I. TRAIAN,
Certificat autorizare: RO-SJ-F, Nr. 0041.

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
și corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Semnătura și stampila,
VALABIL FARA STAMPILA.
Data 10.08.2021

Inspector

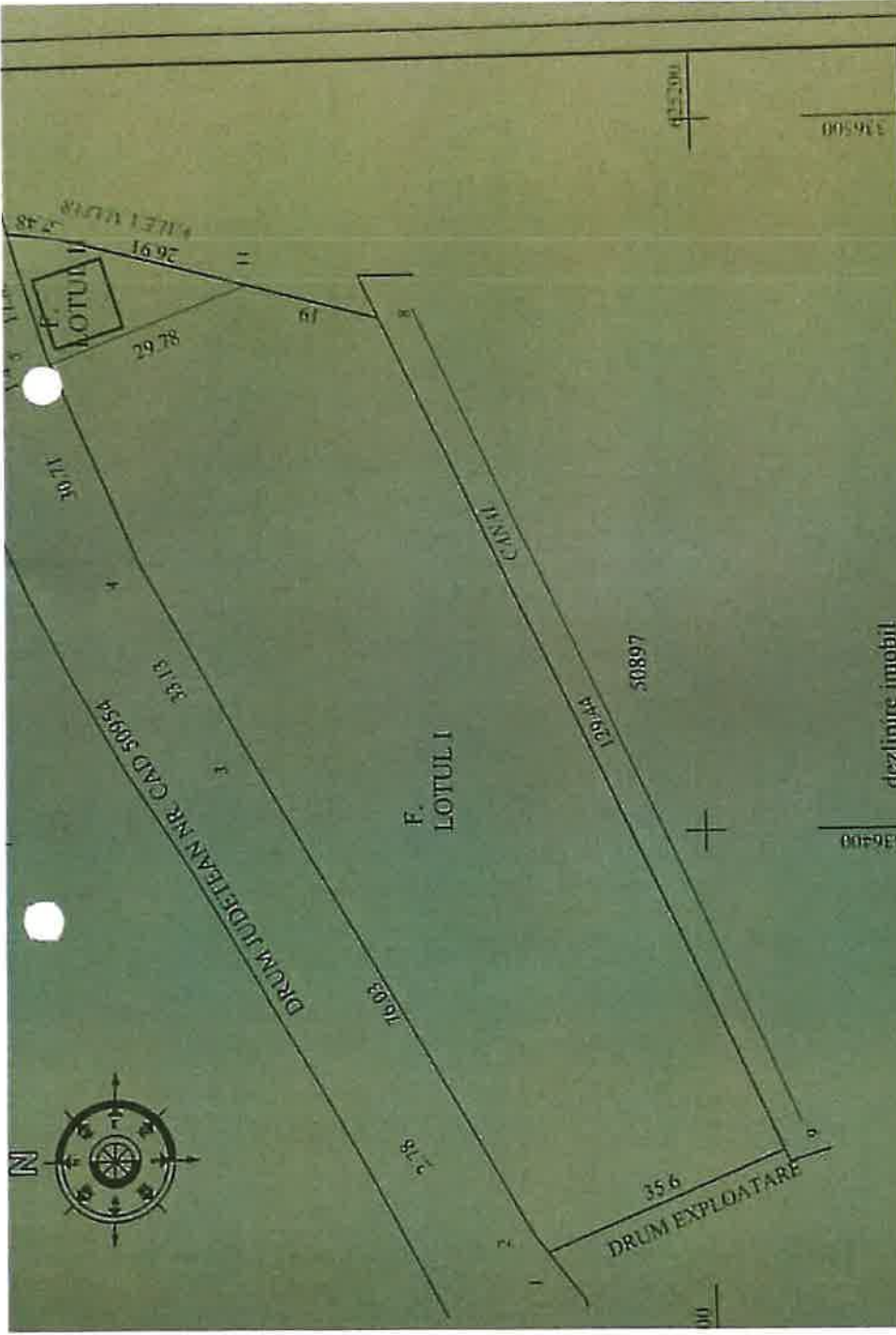
Confirm introducerea imobilului în baza de date
integrată și atribuirea numărului cadastral.

Semnătura și parafa

Data
Stampila BCPI

Marinela
Dragoiu

Semnătura digitală
de Marinela
Dragoiu
Data: 2021.08.15
11:05:11



Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)		Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)					
Nr. cad.	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp.) masurata	Categ. de folos.	Descrierea imobilului
216	6146	6146	Teren extravilan		5846	F	Teren extravilan neamplasat LOTUL I
					300	F	Teren extravilan neamplasat LOTUL II
Total					6146		

Executant: PJA: S.C. JARCA TOPOPRES SRL
 Certificat autorizare: RO-B-J, Nr. 1838.

Inspector



Banisor

500 m



BANISOR

336444,344	625280,837
336468,363	625287,771
336475,294	625263,746
336451,272	625256,821

Plan de situatie SP12
loc. BANISOR

RAPORT EVALUARE TEREN
Viitor amplasament propus pentru statie de
pompare.
COMUNA BANISOR , loc. Banisor ,jud. SALAJ



Evaluatori :

- **Ing. Pop Septimiu** –membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania , leg.nr. 11/2012



- **Ing. Sabou Emil Nicolae** – membru A.N.E.V.A.R., posesor al Legitimatiei nr.15872



Prezentul Raport de evaluare este Confidențial și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.

BUNURI EVALUATE

Obiectul evaluării îl constituie stabilirea valorii de piață a terenului situat în loc. Banisor , parțial din parcela cu nr. cadastral 50709 , jūd. Salaj și având o suprafață de 300 mp. din totalul de 6146 mp teren cadastral.

Metodologia evaluării :

Baza evaluării o constituie stabilirea valorii de piață. Calculele au fost conduse în Anexele atasate prezentului Raport de evaluare.
Cursul de schimb , lei/euro , utilizat este 4.95 lei/euro .

CERTIFICAREA EVALUATORILOR ,

Bunurile imobile care fac obiectul prezentului raport de evaluare au fost inspectate de subsemnatii și evaluate având în vedere cadrul de reglementare , baza , instrucțiunile , ipotezele și condițiile limitative menționate , fără a avea o relație particulară cu clientul sau un alt interes actual sau de perspectivă față de proprietățile evaluate . Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori , solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au un interes legat de client , iar renumerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei anumite solicitări . În aceste condiții ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare .

Pregătirea profesională și cea specifică pentru evaluări : ingineri constructori , pregătire specifică pentru evaluări - curs de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a activelor imobile, mobile și întreprinderilor .

Afilieră la organizații profesionale : Pop Septimiu - membru al Corpului Expertilor Tehnici din România – Filiala Salaj cu legitimația nr. 11/2012 iar Sabou Emil Nicolae este membru ANEVAR , posesor al Legitimației 15872.

I. PREMISELE REEVALUĂRII

1. Ipoteze speciale și condiții limitative

Subsemnatii Pop Septimiu, membru al Corpului Expertilor Tehnici din România – Filiala Salaj cu legitimația nr. 11/2012, jūd. Salaj și Sabou Emil Nicolae –membru ANEVAR am întocmit prezentul Raport de evaluare în baza solicitării Comunei Banisor.

Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său , parțial , sau proporții rezultate

Prezentul Raport de evaluare este Confidential și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.

din el sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu normele internaționale și în baza următoarelor precizări a Ministerul Finanțelor Publice :

- **Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 1752/2005**
- **Legea nr. 571/2003**
- **Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 2374/2007**
- **Buletin Corpul Expertilor Tehnici nr. 155 /2021**

Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentațiile puse la dispoziție de către Primaria Banisor , considerate a fi autentice , precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului .

Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate .

În baza actelor , datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client bunul a fost considerat , în procesul evaluării , ca fiind lipsit de sarcini .

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a bunului evaluat .

Relativ la problemele de mediu se presupune că bunul evaluat este în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că nu există contaminare .

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură , care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunului , față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare .

Ipoteze și condiții limitative specifice

Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice .

Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile , certificatele de funcționare sau alte aprobări necesare pentru utilizarea potențială pe care se bazează metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății , subsolului terenului , sau după caz ale structurii construcției , care ar avea ca efect o valoare diferită de cea evaluată pe baza aspectelor constatate de către evaluator , prin parcurgerea etapelor de verificare a documentelor și de inspecție la fața locului .

În cadrul evaluării nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietății și respectiv nu a fost expertizată clădirea din punctul de vedere al structurii de rezistență, considerând actele , datele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar ca fiind surse de încredere.

Prezentul Raport de evaluare este Confidențial și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.

2. Baza de reevaluare. Tipul valorii estimate

Baza evaluării este *valoarea de piață* determinată conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS1), definită ca fiind *suma estimată, pentru care o proprietate va 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 corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia și etapele parcurse în procesul de evaluare sunt conforme cu Standardele de practică în evaluarea proprietății imobiliare GN1. Prezentul Raport de evaluare reprezintă evaluarea unui activ, în speta teren, cu un amplasament strict necesar realizării unei investiții majore pentru comuna Banisor fapt constientizat de către proprietarul terenului.

Data evaluării este între 16.12.2021-20.12.2021

Data raportului de evaluare este 20.12.2021

5. Inspecția proprietății

Inspeția proprietății s-a făcut personal de către evaluatori în data de 17.12.2021.

8. Sursele de informații utilizate

În vederea elaborării evaluării de față, evaluatorul a folosit următoarele surse de informații:

- a) documente puse la dispoziție de către solicitantul evaluării
- b) informații directe despre oferte de tranzacții independente pe raza județului Salaj.

-Catalogul pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor administrative - Catalog de reevaluare nr. 124 -Ed.1964, fisele 8A,8B, 8C

-Normativ P 135/1999 privind coeficienții de uzură fizică la construcții, anexele 34 și 45;

-Indicii de actualizare a clădirilor și construcțiilor speciale prin metoda valorii de înlocuire (catalog cu prețuri 1965) publicați în Buletinul Corpului Expertilor Tehnici din România- editia Noiembrie 2008.

II. PREZENTAREA DATELOR

Toate calculele au fost conduse în anexe separate pe fiecare tip de bun imobil întocmindu-se tabele centralizatoare pentru bunurile imobile.

1. Analiza pieței imobiliare pentru construcții .

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane fizice, juridice care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturile de proprietate, de regula, contra bani.

Calificările evaluatorilor

Evaluatorul Pop Septimiu este membru al Corpului Expertilor Tehnici din România, posesor al Legitimatiei nr. 11/ 2012.

Evaluatorul Sabou Emil Nicolae este membru ANEVAR posesor al Legitimatiei nr. 15872.

Prezentul Raport de evaluare este Confidential și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.

Evaluatorii au urmat seminariile de pregatire continua Standarde Internationale de Evaluare , D06 si Raport de evaluare , Raport de verificare , D07.

Concluzii :

Valoarea de patrimoniu a terenului in suprafata de 300 mp situat in loc. Banisor , parcela cu nr. cadastral 50709 , comuna Banisor , jud. Salaj este de 1037 euro adica 5133 lei , calculata in anexa prezentului raport.

2. Declarația de conformitate

Prezentarea faptelor din raport este corectă și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorilor. Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.

Evaluatorii nu are nici un interes asupra proprietății evaluate si onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.

Evaluatorii au inspectat personal proprietatea și nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 1).

Evaluarea efectiva este prezentata în anexa nr. 1 care prezinta valoarea exacta..

- **Ing. Pop Septimiu** –membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania , leg.nr. 11/2012



- **Sabou Emil Nicolae** – membru A.N.E.V.A.R., posesor al Legitimatiei nr.15872



Prezentul Raport de evaluare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat.



GRILA DATELOR DE PIATA

Analiza datelor prin comparatie directa.		De evaluat	
Elemente de comparatie		A	B
Pret de ofertare (euro/mp)		3,25	3,50
Conditii ale pietei -		ofertare	ofertare
Corectie pentru conditiile pietei %		10	10
Suma		-0,33	-0,35
Pret corectat		2,93	3,15
Localizare (zone: centrala, mediana cu act. com. intensa, mediana fara act. com. Intensa, periferica)	periferica	mediana	periferica
Corectie pentru localizare %		0	5
Suma		0,00	-0,16
Pret corectat		2,93	2,99
Suprafata (mp)	300	4.300	500
Corectie pentru dimensiuni %		-6	10
Suma		-0,18	0,30
Pret corectat		2,75	3,29
Acces sosea: direct/drum de servitute	direct	indirect	direct
Corectie %		0	5
Suma		0,00	0,16
Pret corectat		2,75	3,46
Orizantal/panta, total sau partial	plan	plan	plan
Corectie pentru relief %		0	0
Suma		0,00	0,00
Pret corectat		2,75	3,46
Echippinge cu utilitati: toate/numai cu	en. el.	en. Electrica	en.el
Corectie pentru utilitati %		0	0
Suma		0,00	0,00
Pret corectat		2,75	3,46
Corectie totala neta		-0,18	0,31
% pret de vanzare		-5,40	8,75
Corectie totala bruta		-0,18	0,31
% pret de vanzare		-5,40	8,75
VALOARE TERENULUI - euro	300	mp	1.037
Valoare teren - ron		4,95	5133