

HOTARĂREA nr.23
din 28 februarie 2022

privind achiziționarea unui imobil compus din construcție și teren situat în municipiul Zalău

Consiliul Județean Sălaj, întrunit în ședință extraordinară;
Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 3125 din 24.02.2022 al președintelui Consiliului județean;
- raportul de specialitate comun nr. 3126 din 24.02.2022 al Direcției patrimoniu și al Direcției economice;
- prevederile art. 1730 alin.(1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.173 alin.(1) lit.f) raportate la prevederile art. 360 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă achiziționarea de către Județul Sălaj a imobilului compus din construcție și teren, situat în municipiul Zalău, strada Unirii nr.16, aflat în proprietatea Asirom Vienna Insurance Group S.A., notat în CF nr. 2186 ind nr. topografic 224/a/1.225/a/II, nr. topografic 224/a/1.225/a/III și părțile comune notate în CF colectivă nr. 4845 Zalău.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare a imobilului compus din construcție și teren, notat în CF nr. 2186 ind nr. topografic 224/a/1.225/a/II și nr. topografic 224/a/1.225/a/III, înregistrat sub nr.2013 din 04.02.2022, prin care se stabilește valoarea de piață a imobilului la suma de 1.004.000 lei, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se desemnează reprezentanții Consiliului Județean Sălaj, în comisia de negociere a prețului de cumpărare a imobilului identificat la art. 1, după cum urmează:

1. BÎRSAN CRISTIAN-CLAUDIU, vicepreședintele Consiliului județean – președinte;
2. ZAHARIA MARCEL CLAUDIU, consilier județean – membru;
3. SOJKA ATTILA IOAN, consilier județean – membru;
4. OLAR NICOLAE, consilier județean – membru;
5. LABO DOREL IOAN, director executiv – membru.

(2) Secretariatul tehnic al comisiei va fi asigurat de către personalul Direcției patrimoniu din cadrul aparatul de specialitate al Consiliului Județean Sălaj.

(3) Atribuțiile comisiei de negociere sunt următoarele:

- a) analizează oferta depusă;
- b) negociază prețul în baza raportului de evaluare întocmit în condițiile legii și însușit în prealabil de către Consiliul Județean Sălaj;
- c) întocmește procesul verbal de negociere.

Art.4. Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Sălaj să semneze în numele și pentru Județul Sălaj contractul de vânzare în formă autentică a imobilului menționat la art. 1, pe baza procesului verbal de negociere, în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează: Președintele Consiliului Județean Sălaj, Direcția juridică și administrație locală, Direcția economică și Direcția patrimoniu.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Președintele consiliului județean;
- Direcția juridică și administrație locală;
- Direcția economică;
- Direcția patrimoniu.

PREȘEDINTE,

Dinu Iancu-Sălăjanu

Contrasemnează:

SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,

Cosmin-Radu Vlaicu

Anexă
la proiectul de hotărâre privind achiziționarea unui imobil
compus din construcție și teren situat în municipiul Zalău

Raport de evaluare proprietati imobiliare comerciale

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară SPATII DE BIROURI

Adresa proprietatii: Mun. Zalău, Str Unirii, Nr 16 ,jud. Salaj

**Proprietar : ASIGURAREA ROMANEASCA - ASIROM VIENNA INSURANCE
GROUP SA**

Beneficiar : JUDETUL SALAJ

Destinatar : JUDETUL SALAJ

**Intocmit:
ing. Ielciu Augustin
MEMBRU ANEVAR
LEGITIMATIA 13240/2022**

Catre,

JUDETUL SALAJ

Acest raport de evaluare anexat in intregime, prezinta concluziile procesului de evaluare al proprietatii imobiliare „Spatii de birouri” situata in **Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16, jud. Salaj** , proprietar **ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA**.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si opinia evaluatorului de apreciere a valorii de piata a proprietatii, care la data de 02.02.2022 este:

Abordarea pe bază de venit V= 203.000 Euro = 1.004.000 lei
--

Opiniile prezentate mai sus sunt bazate pe valorile estimate in urma aplicarii metodelor/tehnichilor de evaluare descrise in raport, in conditiile pietei imobiliare specifice de la data evaluării, valabile în ipotezele și ipotezele speciale, precum si pe baza observatiilor facute in capitolul Rezultatele evaluarii.

Cu respect,

ING. IELCIU AUGUSTIN
Evaluator autorizat ANEVAR
Legitimatie 13240

Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de ing. Ielciu Augustin, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR- leg.13240, având ca obiect proprietatea imobiliară „Spatii de birouri ”, situate in Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16,jud. Salaj .

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele ANEVAR 2022, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR și cerințele contractuale.

In prezentul raport de evaluare nu au avut loc devieri de la standardele de evaluare.

Cu respect,
IELCIU AUGUSTIN

Zalau
02.02.2022

CALIFICARILE EVALUATORULUI

IELCIU AUGUSTIN-EVALUATOR AUTORIZAT- are ca obiect principal de activitate elaborarea lucrarilor in domeniul evaluarilor proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile. In acest context colaboreaza cu firme specializate si consacrate in domeniu. Portofoliul de clienti este compus din banci comerciale, alte institutii de creditare, societati comerciale, persoane fizice si juridice.

IELCIU AUGUSTIN este membru ANEVAR, organizatie profesionala care in 2004 a adoptat Standardele Internationale de Evaluare elaborate de catre IVSC (Comitetul International de Standardizare in Evaluare) ca si standarde nationale. ANEVAR se bucura de recunoastere internationala prin statutul de membru asociat al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori TEGOVA si al IVSC.

DI. Ielciu Augustin avand profesia de baza de inginer, are o vasta experienta si in managementul societatilor comerciale, in special al celor cu profil productiv. Este calificat ca Evaluator Autorizat de Proprietati Imobiliare, Evaluator Autorizat de Bunuri Mobile si ca si Evaluator Autorizat de Intreprinderi. Este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania din anul 1994,avand numarul legitimatiei nr. 13240.

Activitatea actuala este orientata catre evaluari de proprietati imobiliare si bunuri mobile (imobilizări corporale mobile) pentru institutii de creditare, societati comerciale, persoane fizice, colaborari cu alti evaluatori autorizati, consultanta in decizii investitionale, intocmirea de studii de fezabilitate in vederea contractarii de credite, intocmirea proiectelor de finantare.

Prezentul raport de evaluare s-a intocmit in baza si cu respectarea urmatoarelor reglementari si acte normative: Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, cuprinzand:

- √ Standardele Internationale de Evaluare 2022;
- √ Ghidurile de evaluare si Ghidurile metodice de Evaluare 2022;
- √ Glosar IVS 2022;
- √ Abordarea metodologica a unor definitii si termeni in interpretarea ANEVAR.

Alte publicatii utilizate:

- √ Buletine informative si publicatii editate de ANEVAR ;
- √ Appraisal Institute: Evaluare proprietatii Imobiliare – Editia a II-a canadiana;
- √ Corneliu Schiopu- "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire(Cladiri comerciale, industriale, agricole);
- √ Sorin Turcus- Indreptar Tehnic Pentru Evaluare Imediata, La Pretul Zilei, a Costurilor Elementelor si Constructiilor De Locuinte – Procentual si Valoric –Decembrie 2021.

Cuprins

1.INTRODUCERE	6
1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante	6
1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura	8
2.PREMISELE EVALUARII	9
2.1.Ipoteze speciale si conditii limitative.....	9
2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii	10
2.3.Drepturile de proprietate evaluate	11
2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.....	11
2.5.Data estimarii valorii.....	11
2.6.Moneda raportului	11
2.7.Modalitati de plata	11
2.8.Inspectia proprietatii	11
2.9.Sursele de informatii utilizate	12
2.10.Clauza de nepublicare	12
3.PREZENTAREA DATELOR	13
3.1.Identificarea proprietatii. Descrierea juridica	13
3.2.Identificarea componentelor nonimobiliare evaluate	13
3.3.Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	13
3.4.Informatii despre amplasament	14
3.6.Date privind impozitele si taxele.....	14
3.7.Istoric, incluzind vinzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente	15
3.8.Analiza pietei imobiliare	15
4. ANALIZA DATELOR.....	18
4.1 Cea mai buna utilizare	18
4.2. Valoarea terenului	18
4.4.Abordarea prin costuri.....	18
4.5. Abordarea pe baza de venit	21
4.6.Reconcilierea valorilor	21
4.7.Reconcilierea valorilor	22
Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului.....	22
5. Anexe	23

1.INTRODUCERE

1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Acest raport de evaluare anexat in intregime, prezinta concluziile procesului de evaluare al proprietatii imobiliare „Spatii de birouri ” situate in **Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16,jud. Salaj** , proprietatea **ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA** .

Proprietatea care constituie obiectul evaluarii este o proprietate imobiliara.

Scopul elaborarii prezentului raport de evaluare a fost estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare situate in **Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16,jud. Salaj**, in vederea realizarii unei tranzactii imobiliare. Proprietatea evaluata este o proprietate cu destinatie **comerciala**.

Proprietatea evaluata este amplasata in zona ultracentrala a localitatii, intr-zona comerciala si este constituita din constructii utilizate ca spatii administrative, comerciale si depozit.

Proprietatea imobiliara este detinuta de **ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA conform urmatoarelor acte:**

CF Zalau 2186 IND,nr topo:224/a/1.225/a/II-Apartamentul nr .II –Nivelul I compus din:4 birouri, grup sanitar si scara,et.I

CF Zalau 2186 IND:nr. topo:224/a/1.225/a/ III-- Nivelul II compus din:4 birouri si grup sanitar, coridor, et II cu partile comune inscrise in :

CF col 4845 unde este notat si terenul cu S= 470 mp, in indiviziune, din totalul de 1345 mp pe care este realizata o cladire de P+2E.

Proprietarul este detinatorul proprietatii evaluate.

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor ANEVAR 2022:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE ANEVAR 2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) 2. SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) 3. SEV 102 - Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 - Raportare (IVS 103) 5. SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) 6. SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8) 7. SEV 400 - Verificarea evaluării
GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE	<ol style="list-style-type: none"> 8. GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor 9. GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
	10. Glosar IVS 2022
CADRU LEGAL	11. Legislatia in vigoare

Tipul de valoare s-s exprimat având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare:

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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 încunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În estimarea acestei valori s-au utilizat cele trei metode:

- **abordarea prin piața ,**
- **abordarea prin capitalizarea venitului,**
- **abordarea prin cost.**

Datele de intrare folosite au fost culese de către evaluator din piața imobiliară a proprietăților comerciale.

Data evaluării este 01.02.2022

Inspectia proprietății a fost realizată în data de 31.01.2022.

Cursul mediu valutar utilizat în evaluare a fost cel valabil la data evaluării, 01.02.2022, respectiv 4,9459 lei/ euro.

În urma aplicării metodelor de evaluare, „Spatii de birouri”, situate în Mun. Zalău, Str Unirii, nr 16, jud. Salaj , proprietatea **ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA** , are o valoare estimată la data de **01.02.2022** de:

Abordarea pe bază de venit V= 203.000 Euro = 1.004.000 lei
--

Valoarea rezultată este o concluzie expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării și reprezintă percepția evaluatorului la cel mai probabil pret obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiată în condițiile de vânzare specificate.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare, a condițiilor specifice.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza Standardelor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stima,
Ing. Ielciu Augustin
MEMBRU ANEVAR
LEG 13240/2022

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și celelalte limitări specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- evaluatorul a efectuat personal inspecția însoțit de reprezentanții proprietarului și ai investitorului care au furnizat informațiile legate de proprietate subiect;
- analiza, opiniile și concluziile au fost realizate în conformitate cu standardele și metodologia de lucru recomandat de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, pentru identificarea (tehnică, juridică, economică și de mediu a) proprietății fiind primite informații de la persoanele desemnate de client, iar pentru aspecte specifice ale pieței locale fiind contactați evaluatori din zonă.

IELCIU AUGUSTIN și angajații săi au încheiată asigurarea de răspundere civilă pe anul 2022 la ALLIANZ SA.

Ing. IELCIU AUGUSTIN

Nr. leg. 13240 /valabila pe anul 2022

Evaluator Autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

Evaluarea proprietatii imobiliare „Spatii de birouri”, situate in Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16, jud. Salaj a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si conditii limitative:

1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de catre reprezentantii proprietarului **ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Nu am realizat o analiza (structurală) a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnica bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor;
- ✓ Nu am efectuat o expertizare a dotărilor de natura bunurilor mobile și le-am considerat în starea prezentată de proprietar;
- ✓ Nu am efectuat o investigație cu privire la subsolul terenului și traverarea sa de trasee de utilități, neluând în calcul nici un fel de limitări de dezvoltare, altele decât cele uzuale aferente urbanismului local;
- ✓ Presupunem ca nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situatia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor/tehnichilor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii în conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Suprafetele cladirilor și alte dimensiuni fizice și de capacitate ale componentelor imobiliare au fost preluate din documentatia prezentata evaluatorului (extras CF, relevee), fara a se face masuratori suplimentare; Similar s-a preluat și dimensiune volumetrică.
- ✓ Proprietarul este raspunzator de corelarea/corespondenta datelor de identificare juridica cu cele contabile si factice din teren cu privire la activul subiect prezentate evaluatorului;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

2. Ipoteze speciale

- ✓ În lipsa unui urbanism actualizat (valabil la data prezentei) se consideră că proprietatea subiect se poate dezvolta în concordanță cu urbanismul zonei și cu vecinătățile imediate;
- ✓ Se consideră că proprietatea va beneficia fără costuri semnificative de toate utilitățile industriale existente, la capacitățile prezente fără limitări legate de trasee și/sau calitate a acestora;
- ✓ Se consideră că proprietatea va avea accesul funcțional nerestrictiv (acces aferent unui activ individual, fără baza unei comasări)
- ✓ A se vedea ipotezele legate de lipsa inspecției subsolului;

3. Alte limitări:

- ✓ orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ orice valori estimate în raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- ✓ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii

Termenii de referință ai evaluării, asa cum sunt ei stabiliti in Standardele Internationale de Evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) editia 2022, stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate al **ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA** asupra proprietatii imobiliare „Spatii de birouri”, situate in Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16, jud. Salaj, constituita din diferite constructii si teren in cota indiviza.

Inventarul constructiilor de evaluat se prezinta in tabelul de mai jos:

	DATE SI INFORMATII DE IDENTIFICARE	Nr.plan de situatie/ Nr.CF	Nr top	Suprafata utila mp , ml,
	1	2	3	4
	Clădiri și construcții speciale			
1	Ap II compus din :Nivel I compus din :4 birouri,grup sanitar si scara, et.I	CF 2186 individual	224/a/1.225/a/II	138,8
2	Ap II compus din :Nivel II compus din :4 birouri,grup sanitar si scara, et.II	CF 2186 individual	224/a/1.225/a/III	133,1
	Total			271,90

Scopul elaborarii prezentului raport de evaluare a fost estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare situate in **Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16, jud. Salaj**, in vederea realizarii unei tranzactii imobiliare. Evaluare reprezinta o consultanta de pe pozitia de evaluator expert, in scopul prezentat mai sus.

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant numai pentru realizarea unei tranzactii imobiliare.

Proprietarul : **ASIGURAREA ROMANEASCA ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA.**

Instructiunile evaluarii (beneficiarul si destinatarul evaluarii)

- **Beneficiarul** prezentului raport de evaluare este: **JUDETUL SALAJ**
- Sediul: Mun. Zalau, P-ta 1 Decembrie 1918, nr 11, jud. Salaj.
- Cod fiscal : 4494764
- **Destinatarul** prezentului raport de evaluare este **JUDETUL SALAJ .**

2.3.Drepturile de proprietate evaluate

In prezentul raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate al lui **ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA** asupra proprietatii imobiliare „Spatii de birouri”, situate in **Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16, jud. Salaj**, constituita din diferite constructii si teren aferen in cota indiviza, conform urmatoarelor documente:

- **EXTRASE DE CARTE FUNCIARA NR:CF Zalau nr 2186 ind din 21.01.2022 si CF colectiva 4845 Zalau**
- **dobandita cu titlul juridic prin construire act nr 2299/1992 si incheierea nr 565/20.04.1992**
- **Extrasul de carte funciara este in format vechi si are numerele topografice si nu cadastrale.**

2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu acestea precum si celelalte aprecieri din raportul de evaluare. Evaluatorul isi exprima integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, in limita ipotezelor restrictive si a conditiilor limitative exprimate anterior.

Un tip de valoare arata ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot sa fie diferite in functie de scopul evaluarii. Un tip de valoare este diferentiat in functie de abordarea utilizata, tipul activului, starea bunului evaluat si ipotezele speciale luate in considerare. Valoarea de piata este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit si analizat in **SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)**, editia 2022 si estimat in cadrul acestei evaluari.

Tipul de valoare s-a exprimat avand in vedere ca metodologia aplicata a tinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietatii si factorii de prudenta asumati in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piata” utilizabile pentru scopul exprimat (garantie bancara). In aceasta ipostaza, s-a putut apela la estimarea unei valori de piata definita conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internationale de evaluare:

VALOAREA DE PIATA – conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

2.5.Data estimarii valorii

Data estimarii valorii de piata a proprietatii imobiliare evaluate este data **01.02.2022**, data la care se considera valabile concluziile prezentei lucrari.

2.6.Moneda raportului

Valoarea de piata a proprietatii evaluate a fost exprimata in euro si transformata in lei la cursul de schimb al BNR de la data de **02.02.2022**.

Cursul de referinta este de: **4,9459 lei/ euro**.

Valoarea estimata in EUR este valabila atit timp cit conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si al ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb) nu se modifica semnificativ.

2.7.Modalitati de plata

Valoarea estimata in prezentul raport este valabila in conditiile in care suma ce urmeaza a fi platita in urma tranzactionarii va fi achitata integral la data incheierii tranzactiei, cash sau echivalent cash.

2.8.Inspectia proprietatii

Inspectia a fost realizata in data de **03.09.2021 si 1.02.2022** de catre **Ielciu Augustin**, expert evaluator. La inspectie au participat reprezentantii clientului. Cu acesta ocazie au fost preluate informatii despre proprietatea

evaluata, au fost verificate schitele existente, s-au executat fotografiile despre proprietatea evaluata, s-a solicitat documentatia cadastrala etc.

A fost inspectata starea fizica a proprietatii evaluate si s-au cules informatii despre situatia juridica-proprietari, sarcini,etc.

2.9.Sursele de informatii utilizate

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost:

- Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client privind starea fizica a proprietatii evaluate, lucrari efectuate in regie proprie;
- Situatiia juridica a proprietatii evaluate-proprietari, sarcini, etc

Documentele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau eronate.

- Observatiile facute cu ocazia inspectarii proprietatii de catre evaluator;
- Baza de date a agentilor imobiliare dar si sit-urile de specialitate imobiliare.ro si olx.ro/.
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

2.10.Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar si beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata în raport și încă un interval de timp limitat dupa aceasta dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

3.PREZENTAREA DATELOR

3.1.Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

Proprietatea ce constituie obiectului prezentului raport de evaluare „Spatii de birouri” situate in **Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16, jud. Salaj** , constituita din diferite constructii si teren in cota indiviza , este proprietatea **ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA** .

In prezentul raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate al lui **ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA** asupra proprietatii imobiliare „Spatii de birouri”, situate in **Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16, jud. Salaj**, constituita din diferite constructii si teren aferen in cota indiviza, conform urmatoarelor documente:

- CF Zalau 2186 individual:
 1. top:224/a/1.225/a/II –Apartamentul II compus din:Nivel I compus din:4 birouri,grup sanitar si scara, et I - in suprafata utila de 138,80 mp
 2. top:224/a/1.225/a/III –:Nivel II compus din:4 birouri si grup sanitar ,coridor, et II -in suprafata utila de 133,1 mp
 - CF colectiva 4845 Zalau, unde este inscris si terenul in suprafata de 470 mp.
 - **dobandita prin construire act nr 2299/1992 si incheierea nr 565/20.04.1992**

Accesul la proprietate se realizeaza direct din str Unirii.

Inventarul constructiilor de evaluat se prezinta in tabelul de mai jos:

	DATE SI INFORMATII DE IDENTIFICARE	Nr.plan de situatie/ Nr .CF	Nr top	Suprafata utila mp , ml, 4
	1	2	3	4
	Clădiri și construcții speciale			
1	Ap II compus din :Nivel I compus din :4 birouri,grup sanitar si scara, et.I	CF 2186 individual	224/a/1.225/a/II	138,8
2	Nivel II compus din :4 birouri si grup sanitar,coridor, et.II	CF 2186 individual	224/a/1.225/a/III	133,1
	Total			271,90

-
- Nu exista (cunoscute) litigii referitoare la dreptul evaluat.
- Proprietatea a fost evaluata in ipoteza de a fi libera de sarcini.
- Extrasul de carte funciara este din data de **2022** si se va actualiza la cererea finantatorului.

3.2.Identificarea componentelor nonimobiliare evaluate

Nu au fost identificate component nonimobiliare care sa contribuie la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate.

3.3.Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Municipiul Zalau este resedinta de judet,un centru industrial si comercial.

Proprietatea este situata in zona ultracentrala a localitatii, intr-o zona comerciala si administrativa. Este zona, caracterizata de multe constructii comerciale(sedii de banci si magazine), proprietati private cat si constructii rezidentiale (case de locuit si blocuri de locuinte).

In imediata apropiere sunt Primaria Zalau,Cosiliul Judetean,Prefectura, BRD dar si Spatii de birouri si de prezentare, iar zona amplasamentului nu ridica probleme de mediu.

3.4. Informatii despre amplasament

- √ Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situata in zona ultracentrala a localitatii Zalau cu acces din str Unirii.
- √ Traficul auto si pietonal este ridicat in zona unde este amplasata proprietatea.

3.5. Descrierea amenajarilor si constructiilor

Spatiul comercial este situat intr-un imobil constituit din parter + 2 etaje iar apartamentele sunt situate la etajul 1 si etajul 2, cu un acces direct de la parter printr-o casa a scarii. Mentionez ca acest acces mai este utilizat de un alt beneficiar. Nu s-au facut modificari in timp fata de destinatia initiala a spatiului (birouri)

- Caracteristicile tehnice ale spatiului sunt :

	DATE SI INFORMATII DE IDENTIFICARE	Nr.plan de situatie/ Nr.CF	Nr top	Suprafata utila
				mp , ml,
	1	2	3	4
	Clădiri și construcții speciale			
1	Ap II compus din :Nivel I compus din :4 birouri,grup sanitar si scara, et.I	CF 2186 individual	224/a/1.225/a/II	138,8
2	Nivel II compus din :4 birouri si grup sanitar,coridor, et.II	CF 2186 individual	224/a/1.225/a/III	133,1

Compartimentarea interioara este urmatoarea : - birouri si grupuri sanitare, magazii ;

Caracteristicile sale constructive sunt :

- Infrastructura : fundatii izolate tip pahar sub stalpi si continue sub ziduri ;
- Suprastructura : cadre din beton armat, plansee din beton armat .
- Acoperis : tip sarpanta cu invelitoare din tabla ;
- Planșee : din beton armat ;
- Finisaje exterioare pereți : tencuieli minerale ;
- Tâmplărie exterioara : usa de acces din metal siar ferestrele si usile interioare din lemn ;
- Finisaje pereți si tavane : tencuieli driscuite, vopsitorii lavabile,placaje faianta in grup sanitar, ;
- Pardoseli : parchet,mozaic si gresie ;
- Dotare cu utilitati : instalatii electrice de iluminat, sanitare apa-canal, de incalzire centrala cu centrala termica proprie, telefonie , aer conditionat;
- Are terenul cu S=470 mp in indiviziune si partile comune in CF 4845 colectiva Zalau.

3.6. Date privind impozitele si taxele

Legea 571/2003 stabilește impozite și taxe locale datorate bugetelor localităților pe raza cărora se află amplasat imobilul. În cuprinsul legii sunt definite:

- rangul localității

zone din cadrul localității – zonele se stabilesc de consiliul local în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ teritoriale conf. Documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole evidențelor specifice cadastrului imobiliar -edilitor sau alte evidențe cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

Impozitele și taxele locale privitor bunurilor imobiliare sunt:

- impozite pe clădiri
- impozite pe terenuri

După determinarea valorii impozabile a clădirii aceasta se ajustează în funcție de rangul localității, zona în care este amplasată clădirea prin înmulțirea valorii determinate mai sus cu un coeficient de corecție corespunzător.

Impozitul pe teren se stabilește luând în calcul suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul și zona sau categoria de folosință a terenului, conf. încadrărilor făcute de consiliul local.

Pentru proprietatea studiată, la nivelul anului 2021, impozitul datorat a fost achitat. Pentru anul în curs, nivelul impozitului rămâne același cu cel stabilit în anul anterior.

3.7. Istoric, incluzând vinzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea imobiliară a fost construită în anul 1975 de către proprietar. Nu au fost alte tranzacții cu imobilul respectiv.

Proprietarul imobilelor este **ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA**.

3.8. Analiza pieței imobiliare

Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane fizice sau juridice care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vinzătorilor și a cumpărătorilor. De asemenea este o piață cu caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de modul de finanțare, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, există un decalaj între cerere și ofertă).

Datorită factorilor enumerați mai sus, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de estimat și previzionat. În formarea pretului de tranzacționare și încheierea contractelor, factori exogeni proprietăților - cum ar fi motivațiile speciale ale cumpărătorului, tipul de finanțare, tenta speculativă, amenințarea de a fi evacuat din spațiu, condițiile în care se încheie tranzacția - au uneori influență importantă și conduc la preturi de tranzacționare care diferă în mare măsură de valoarea de piață

Piața specifică a proprietății evaluate

În identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății analizate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip comercial, respectiv un spațiu de birouri de tip administrativ, producție și depozitare. Analizând caracteristicile proprietății din punct de vedere constructiv, amplasarea și poziționarea sa, tendințele de evoluție pe piața imobiliară, stadiul de dezvoltare al economiei locale, în opinia evaluatorului, imobilul este în cea mai bună utilizare, astfel ca nu se așteaptă o schimbare a utilizării actuale.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a perimetrului considerat, stadiul de dezvoltare al economiei în zona studiată și caracteristicile acesteia, populația sa, tendințe de dezvoltare manifestate, cererea și oferta competitivă pentru tipul de proprietate considerat.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație comercială, subpiața proprietăților comerciale de tip spațiu administrativ, productiv și de depozitare.

Aspecte economico sociale

Agricultura județului Salaj are o pondere de cca. 30% la formarea produsului județului, cu toate acestea populația județului care are drept de locuință în agricultură este de 45% raportat la populația ocupată, dar un număr important de persoane, în special din mediul rural, care practică agricultura de subsistență, nu figurează în evidențele statistice la categoria populație ocupată.

Serviciile bancare, telecomunicatii, distributia de carburanti, cazare si turism reprezinta cca.34% din produsul intern brut al judetului Salaj.

Investitii semnificative au fost realizate in domeniul metalurgic, prelucrarii lemnului, al serviciilor legate de activitati de comert transfrontalier, al serviciilor bancare, al distributiei de combustibil si al agriculturii.

- Investitii importante pentru localitatea Zalau sunt realizate in ultimii ani de SC Tenaris SA si SC Michelin SA
- Principalele domenii în care își desfășoară activitatea agenții economici în județ sunt: [agricultura](#) (26), creșterea animalelor (185), silvicultura (8), pescuit (4), industrie (1345), construcții (459), comerț (4.377), transporturi (667), servicii (1.032) și altele (338).
- Din cei 8.441 agenți economici înregistrați, un număr de 5.438 sunt societăți comerciale, gruparea acestora după tipul de capital prezentându-se astfel: 20 – integral de stat; 5.048 – integral privat autohton; 33 – mixt (capital de stat și privat autohton); 136 – integral străin; 203 – mixt (capital autohton și străin).
- Capitalul străin investit în județ, la sfârșitul anului 2020, era de 41,95 mil. USD, sumele cele mai mari provenind din: Italia.
- Referitor la accesarea fondurilor [UE](#) de către agenții economici din Sălaj, se poate remarca faptul că în ultimii ani au fost atrase în județ, pe programul PHARE, contribuții nerambursabile de aproape 1 miliard de euro.

Somajul la nivelul judetului Salaj s-a mentinut in cote medii, fiind inferioara mediei pe tara(5,12%).Cu toate aceste trebuie mentionat ca un numar destul de mare a populatiei practica agricultura de subzistenta, nemaifigurind in evidentele AJOFM.

Analiza cererii

In domeniul proprietatilor imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate care se doreste a fi cumparata sau inchiriata, la diferite preturi, pe o piata data , intr-o anumita perioada de timp.Astfel cererea este influentata foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potentialului de dezvoltare a zonei, al accesului, a dotarii cu utilitati, spatii de parcare, manevra, aprovizionare-desfacere.

La nivelul pietei considerate, cererea pentru Spatii de birouri este momentan in scadere.Acest lucru este un efect al crizei financiare, care a influentat negative atat veniturile consumatorilor cit si potentialul financiar al societatilor comerciale.In aceste conditii, posibilitatea recuperarii unei investitii imobiliare implica un risc din ce in ce mai ridicat, asociat cu ingreunarea accesarii finantarii. Cererea este slab mediatizata, aceasta datorita ofertei in crestere, un potential comparator avind posibilitatea de a alege intre oferte, precum si datorita diminuarii considerabile a cererii.

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibila pentru vinzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o piata data, la o anumita perioada de timp.Oferta dintr-un anumit bun la un anumit prēt, la un anumit moment si anume loc indica raritatea relativa a aceluși bun, care este un factor de baza al valorii. Oferta se refera la disponibilitatile de a schimba dreptul de proprietate al produsului imobiliar.Oferta competitiva cuprinde si studierea si analiza urmatoilor factori:

- Cantitatea si calitatea ofertei concurentiale;
- Volumul constructiilor noi, concurente sau complementare;
- Disponibilitatea si pretul terenului liber;
- Costurile de constructie;
- Cauzele si numarul proprietatilor vacante;
- Transformarea pentru utilizari alternative;
- Disponibilitatea creditelor pentru constructii.

Spre deosebire de cerere, oferta imobiliara concurentiala este mult mai bine mediatizata.Cele mai bine cotate zone sunt zonele aflate la iesirile din oras si cele comerciale, unde spatiile dispun de acces rutier/feroviar

facil, finisaje de calitate superioara, spatii de depozitare platform betonate la acces i eventual rampe de incarcare/descarcare.

Costurile de constructie pentru proprietati noi cu dimensiuni similare variaza foarte mult in functie de nivelul finisajului si dotarea cu utilitati, insa din informatiile pe care le detin ar putea fi incadrate in intervalul 600-850 euro/mp .Limita superioara a intervalului este asimilata unei proprietati noi, cu un accesabilitate facila la infrastructura si spatiu disponibil ridicat.

In ceea ce priveste proprietatea supusa evaluarii, o transformare pentru utilizari alternative este posibila insa putin probabila, datorita amplasamentului si caracteristicilor proprietatii evaluate precum si pentru a respecta prevederile locale in materie de urbanism.

Costul finantarii in valuta se incadreaza intre 10-12% dobinda pe an. Institutiile de credit finanteaza in special tranzactii cu proprietati rezidentiale iar termenele de acordare sint cuprinse intre 10-25 ani.

Echilibrul dintre cerere si oferta

In urma analizei interactiunii dintr cererea si oferta de proprietati comerciale de tip Spatii de birouri, apreciez ca nu se indeplinesc conditiile unei pietei functionale, pe care sa se efectueeze tranzactii frecvente si care sa poata oferi informatii concludente referitoare la preturi de tranzactionare. Se poate vorbi mai degraba de piata istorica dupa izbucnirea crizei financiare, cind numarul de tranzactii a scazut vertiginos. Pentru proprietati cu amplasare si caracteristici similare, echilibrul estimat de mine este situat intre 700-900 euro/mpSu, cu tendinte de stagnare pe termen scurt si mediu.

Previzunea atractivitatii proprietatii evaluate

In conditiile unei pietei cu tranzactii relativ reduse, este greu sa preconizez o evolutie a pietei pe termen lung. In ceea ce priveste stadiul de dezvoltare, piata imobiliara a spatiilor comerciale este o putin activa, caracterizata de un numar redus de tranzactii, fiind influentata in mod direct de puternica contractie economica ca urmare a crizei economico-financiare. In acest moment piata spatiilor comercial este o piata a chiriilor care au posibilitatea de a-si negocia stimulente financiare consistente precum si perioade fara plata chiriei, sau sprijin din partea proprietarului pentru amenajarea spatiului.

In aceste conditii, proprietatea evaluata din punctual meu de vedere beneficiaza de un avantaj competitiv in ceea ce priveste amplasarea(intr-o zona comerciala a orasului la aprox. 2 km de centrul orasului cu acces rutier facil si acces feroviar in apropiere).

Dupa izbucnirea crizei financiare, la nivelul pietei considerate nu se mai poate vorbi de o piata functionala a proprietatilor cu destinatie comerciala, pe care sa se efectueze tranzactii frecvente si care sa poata oferi informatii concludente referitoare la preturi de tranzactionare. Din punct de vedere al stadiului de dezvoltare, piata imobiliara a proprietatilor comerciale de tip spatiu administrativ, si depozitare este o piata relative noua, aflata in faza de asteptare, puternic influentata de capacitatea de finantare relativ rigida a pietei, in urma crizei financiare. Piata imobiliara a proprietatilor imobiliare este o piata a cumparatorului, acesta avind posibilitatea de a alege intre oferte.

Din informatiile detinute de mine, in zona in care este amplasata proprietatea subiect se poate intalni o oferta relativ mare de inchiriere. Factorii care influenteaza nivelul chiriilor sunt infrastructura de care dispune, amplasament, dimensiune, nivelul finisajului si dotarilor de care dispune. Intervalul chiriilor percepute pentru astfel de spatii este cuprins intre 2-10euro/mpSu, valoarea superioara fiind pentru spatii cu suprafete reduse, cu nivel de finisaj superior, cu amplasament facil. Valorile de tranzactionare se situeaza in intervalul de 50.000-400.000 euro, fiind influentate de aceeasi factori care influenteaza si chiria dar si de suprafata terenului de care dispune proprietatea precum si de accesul rutier sau feroviar.

Analizind veniturile sub forma de chirii generate de proprietatile disponibile cit si valorile de tranzactionare, rezulta o rata de capitalizare cuprinsa intre 8-14% .Aceasta rata de capitalizare va fi utilizata in vederea estimarii valorii proprietatii prin abordarea prin venit.

In concluzie, in acest moment, piata imobiliara a proprietatilor cu **destinatie comerciala de tip Spatii de birouri, administrativ si depozitare** este o piata a cumparatorului, care poate alege intre oferte. Tinind cont de faptul ca desi este o piata a bunurilor ce necesita o sustinere financiara ridicata si durata de folosinta si

existenta fizica indelungata, criza financiara a avut un efect direct si imediat, exprimindu-se printr-o stopare a cresterii galopante a preturilor.

4. ANALIZA DATELOR

4.1 Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca (dupa cum reiese din definitie) patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ✓ permisibila legal,
- ✓ posibila fizic,
- ✓ fezabila financiar,
- ✓ maxim productiva.

Astfel, având în vedere concepția funcțională, utilitatea actuală și cele prezentate mai sus apreciem că cea mai bună utilizare a bunurilor evaluate este utilizarea actuală: **COMERCIALA** (în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate)

4.2. Valoarea terenului

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substitutia și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și amenajările și construcțiile influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Pentru evaluarea terenului există șase tehnici recunoscute de evaluare, conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022: comparația directă, parcelarea și dezvoltarea, repartizarea, extracția de pe piață, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea directă a rentei funciare.

În scopul evaluării terenului proprietății imobiliare studiate s-a folosit tehnica comparației directe. Această metodă implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună evaluare.

Nu a fost determinată o valoare specială a terenului deoarece este de sub construcție, în diviziune, deci nu se poate determina o valoare comercială separat de construcția proprie zisă, valoarea lui fiind inclusă în valoarea determinată prin metoda capitalizării sau a comparațiilor de piață a spațiului.

4.3. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață se bazează pe analiza preturilor de vânzare, care trebuie să fie recente și certe, ale unor proprietăți imobiliare cu caracteristici similare cu caracteristicile proprietății evaluate. Aplicarea și precizia metodei este puternic condiționată de elementele de comparație utilizate și de identificarea unor tranzacții recente și cu un grad de credibilitate ridicat. Metoda prin comparația directă da indicații relevante referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților ce nu sunt cumparate pentru caracteristicile lor de a produce venituri, adică situația proprietății evaluate în prezent.

Tehnicile cantitative utilizate in cadrul acestei abordari sunt: analiza pe perechi de date, analiza statistica, analiza grafica, analiza evolutiilor, analiza costurilor si a datelor secundare iar tehnicile calitative utilizate sunt: analiza comparatiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

In cadrul aplicarii acestei metode am facut apel la tehnici calitative respectiv analiza comparatiilor relative. Aceasta tehnica este larg abordata in cadrul evaluarii unor bunuri tranzactionate pe piete cu un grad de transparenta redus, precum si pentru faptul ca reflecta in mai mare masura caracterul imperfect al pietelor imobiliare. Pentru a aplica aceasta tehnica e necesar sa fie analizate tranzactiile comparabile in scopul de a determina daca au caracteristici inferioare, superioare sau identice cu ale proprietatii subiect. Elementele de comparatie utilizate in procedura de estimare a valorii sunt:

- Drepturile de proprietate transmise;
- Conditile de finantare;
- Conditile de vnzare;
- Cheltuieli imediate dupa cumparare;
- Conditii de piata;
- Localizarea;
- Caracteristicile fizice;
- Utilizarea;
- Componente non-imobiliare ale vnzarii.

In estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, abordarea prin piata nu a fost aplicata in cazul terenului deoarece este situat sub imobil si este in concesiune o suprafata.

S-a tinut cont de informatiile de piata (criteriul preț/mp Arie construită cu teren funcțional atribuit) la reconciliere.

De asemenea pentru costurile unitare și chirii potențiale s-a apelat la comparații de piată adecvate.

In urma aplicarii metodei in Anexa 5.2 in baza comparabilelor anexate s-a obtinut valoarea prin piata:

Abordarea prin piata $V_{piata} = 219.000 \text{ Euro} = 1.083.000 \text{ lei}$

4.4. Abordarea prin costuri

Abordarea prin aceasta metoda impune evaluarea separat a terenului aferent amplasamentului si evaluarea cladirilor edificate pe amplasament

Esenta acestei metode consta in estimarea valorii de reconstructie a cladirii din care se deduce deprecierea acumulata, valori corespunzatoare **la data evaluarii**.

4.4.1 Evaluarea terenului- nu este cazul

4.4.2. Evaluarea cladirilor s-a realizat pe baza pe baza programului informatic KOST care determina costurile de inlocuire extrase din „**Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire – cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale**” **Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti 2021**. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- * inspectarea cladirii pe teren si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acesteia
- * cercetarea fiecarui obiect la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente
- * efectuarea incadrarii cladirilor intr-unul dintre tipurile prezentate in "Indreptarul tehnic"
- * elaborarea fazei de evaluare, determinarea costurilor unitare de inlocuire (procentual si valoric), pe total si pe categorii de lucrari – valori care nu contin TVA
- * calculul costului de inlocuire brut total prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata utila totala a cladirii

- * estimarea deprecierei fizice pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii) si pe baza aprecierii de pierdere de valoare din neadecvari sau cauze externe
- * estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare datorita deprecierei.

Relatia de calcul este :

$$\text{Valoarea bunului} = \text{Cost de inlocuire} - \text{Depreciere fizica} - \text{Depreciere functionala} - \text{Depreciere economica}$$

in care:

Costul de inlocuire brut (valoare de reconstructie) - reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate..

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii supus evaluarii se parcurg urmatoarele etape:

- ✓ documentarea privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea schitelor functionale, partiale, puse la dispozitie de proprietar, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de către acesta și stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirilor;
- ✓ cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- ✓ se efectueaza incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de reevaluare;
- ✓ se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului
- ✓ se calculeaza valoarea unitara si totala la nivelul de preturi de catalog-
- ✓ se actualizeaza valoarea de inlocuire conform precizarilor prezetate mai sus.
- ✓ se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita tuturor depreciierilor (fizice, neadecvare functionala si din cauze externe) care afecteaza cladirea.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze **fizice, functionale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregarii**. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

✓ **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

✓ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*).

✓ **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea în zona, urbanismul, finantarea etc. Calculul valorii proprietatii , determinata prin metoda costurilor (descrisa mai sus), este centralizata in **Tabelul de mai jos , in baza Anexei nr 1.**

Valoarea de piata prin metoda costurilor

V =204.000 euro= 1.009.000 lei

4.5. Abordarea pe baza de venit

Valoarea a fost determinata prin **metoda capitalizarii veniturilor**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. În cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din inchirierea proprietatii.

În cadrul evaluarii activelor în exploatare, trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Venitul brut anual reproductibil (VBr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor din inchiriere si cheltuielilor aferente proprietati imobiliare evaluate.

In cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilitatii care s-ar putea obtine din inchirierea proprietatii, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potential chiriias.

Cuquantumul chiriei se bazeaza pe informatiile de piata sintetizate in Analiza Pietei Imobiliare.

S-a luat in considerare suprafata utila a spatiilor subiect.

Avand in vedere ca piata face o diferenta intre potentialul pe componentele imobiliare (principale, auxiliare si anexe) s-a lucrat cu chiriile medii unitare lunare(EURO/mp fara TVA) diferite in functie de utilitatea si starea spatiului.

In calculul veniturilor totale din inchiriere a fost luat in considerare un grad de ocupare de 85 %.

- ✓ Venitul anual rezultat este prezentat in anexe.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit brut se transforma în capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma în care aceasta este realizata (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei în viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat în trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit brut / capital investit * 100) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate.

Din informatiile disponibile pe piata, nivelul ratelor de capitalizare se regaseste în intervalul 10-12% pentru proprietati similare.

Sursa pentru aceste date este prezentata in Anexa la raport.

În cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile specifice proprietății și de scopul lucrării, s-a utilizat **rata de capitalizare de 11% , grad de neocupare 10 % și s-a folosit chiria efectiva a spatiului respectiv de 8 euro/mp de suprafata utilă închiriată-fata de 9-10 euro/mp cit este in zona, deoarece am tinut cont de starea tehnica a spatiului si de nevoia unor investitii viitoare in modernizare.**

Relatia de calcul a valorii prin metoda de venit (prin metoda capitalizarii beneficiilor) este:

$$V_{CB} = VBr/c + Vpexces$$

Abordarea pe bază de venit V= 203.000 Euro = 1.004.000 lei
--

4.6. Estimarea valorii Imobilizărilor corporale mobile atașate

Nu este cazul in cadrul prezentului raport.

4.7.Reconcilierea valorilor.

Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In conformitate cu prevederile Standardelor ANEVAR 2022 si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarele precizari:

- Piata este un set de aranjamente in care vinzatorii si cumparatorii intra in contact printr-un mecanism denumit negocierea pretului;
- Valoarea de piata este un concept fundamental in practica evaluarii. Valoarea de piata nu depinde de tranzactiile reale care au loc la data evaluarii, ci mai degraba este o estimare a pretului ce poate fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii in conditiile definitiei valorii de piata. In concordanta cu aceasta, pretul de vinzare va fi diferit fata de valoarea de piata in masura in care conditiile efective de tranzactionare difera de conditiile enuntate in definitia valorii de piata.

Conceptul de valoare de piata presupune un pret negociat intr-o piata deschisa si competitiva, in lipsa existentei unei asemenea pietee, valoarea obtinuta prin tranzactie va fi diferita de valoarea de piata, in masura in care conditiile concrete de tranzactionare difera de cele descrise in definitia valorii de piata.

Dupa aplicarea metodelor de evaluare recomandate si a standardelor si normativelor de evaluare s-au obtinut urmatoarele valori estimate a proprietatii imobiliare „Spatii de birouri”, situata in Mun. Zalau, Str Unirii, nr 16, jud. Salaj, proprietatea ASIGURAREA ROMANEASCA-ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA, estimata la date de 01.02.2022 :

Abordarea prin piata:

Abordarea prin piata $V_{\text{piata}} = 219.000 \text{ Euro} = 1.083.000 \text{ lei}$

Abordarea prin costuri:

Valoarea de piata prin metoda costurilor	$V = 204.000 \text{ euro} = 1.009.000 \text{ lei}$
---	--

Abordarea pe baza de venit:

Abordarea pe bază de venit $V = 203.000 \text{ Euro} = 1.004.000 \text{ lei}$
--

5. ALEGEREA VALORII FINALE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare în speță este:

Abordarea pe bază de venit $V = 203.000 \text{ Euro} = 1.004.000 \text{ lei}$
--

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

- valoarea nu include TVA.
- valoarea include valoarea terenului și a amenajărilor acestuia.
- valoarea este valabilă în ipotezele și ipotezele speciale, precum și celelalte limitări menționate pe parcurs
- cursul de schimb considerat : **4,9459 ron/euro**
- valorile estimate in EURO sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ (pe piețele imobiliare, odată cu trecerea timpului, valorile pot evalua ascendent sau descendent, iar variația acestora în raport cu evoluția EURO nu este liniară).

5. Anexe

- 5.1. Anexa 1 –Grila de estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare prin metoda comparatiei
- 5.2. Anexa2–Grila de calcul a valorii de piata a proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii venitului
- 5.3. Anexa 3- Grila de calcul a valorii de piata a proprietatii imobiliare prin metoda costurilor
- 5.3. Comparabile utilizate
- 5.4.Copie Extras CF
- 5.5.Plan situatie
- 5.6.Amplasament
- 5.7.Fotografii ale proprietatii

5.1. Anexa 1 –Grila de estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare prin metoda comparatiei

Anexa nr.1a

ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA				
	Curs: 1 EURO =	4.9459	LEI	
Elemente de comparație	Proprietatea			
	De evaluat	A	B	C
Preț de vânzare		344000	320000	200000
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru tip comparabila (% +/-)		-15	-15	-10
Corecții pentru drepturi de proprietate (efectiv)		-51600	-48000	-20000
Preț de vânzare corectat (EURO)		292,400	272,000	180,000
Drepturi de proprietate transmise/restricții legale	fără sarcini	fără sarcini	fără sarcini	fără sarcini
Corecții pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0	0	0
Corecții pentru drepturi de proprietate (efectiv)		0	0	0
Preț corectat (1)		292,400	272,000	180,000
Condiții de finanțare	plata integrala	similare	similare	similare
Corecții pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0	0	0
Corecții pentru drepturi de proprietate (efectiv)		0	0	0
Preț corectat (2)		292,400	272,000	180,000
Condiții de vânzare (motivația părților)	piata libera	similare	similare	similare
Corecții pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0	0	0
Corecții pentru drepturi de proprietate (efectiv)		0	0	0
Preț corectat (3)		292,400	272,000	180,000
Condiții de piață (data tranzacționării)	martie	similar	similar	similar
Corecții pentru condiții de piață (% +/-)		0	0	0
Corecții pentru condiții de piață (efectiv)		0	0	0
Preț corectat (4)		292,400	272,000	180,000
Localizare	ULTRACENTRAL	similar	similar	mai slab
Corecție pentru localizare (% +/-)		0	0	10
Corecție pentru localizare (efectiv)		0	0	18,000
Caracteristici fizice (suprafata utila - mp)	271.90	287.00	250.00	210.00
Corecții pentru caracteristici fizice (% +/-)		-15	22	62
Corecții pentru caracteristici fizice (efectiv)		-15,384	23,827	53,057
Caracteristici fizice(teren-suprafata)	indiviza	similar	similar	similar
Corecții pentru caracteristici fizice (% +/-)		0	0	0
Corecții pentru caracteristici fizice (efectiv)		0	0	0
Caracteristici fizice (finisaje)	inferioare	mai bune	mai bune	mai bune
Corecții pentru caracteristici fizice (% +/-)		-20	-20	-20
Corecții pentru caracteristici fizice (efectiv)		-58,480	-54,400	-36,000
Vechimea constructiei	1975	similar	similar	2015
Corecții pentru caracteristici fizice (% +/-)		0	0	-10
Corecții pentru caracteristici fizice (efectiv)		0	0	-18,000
Cea mai buna utilizare (CMBU)	CMBU = comerciala	similar	similar	similar
Corecții pentru utilizare (% +/-)		0	0	0
Corecții pentru utilizare (efectiv)		0	0	0
Componente non-imobiliare (elem. de personalitate)	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corecții pentru utilizare (% +/-)		0	0	0
Corecții pentru utilizare (efectiv)		0	0	0
Preț corectat (5)		218,536	241,427	197,057
Valoare proprietate imobiliara (EURO)	rotunjit	219,000	241,000	197,000
Valoare proprietate imobiliara (LEI)	rotunjit	1,083,000	1,192,000	974,000
Corecție totală netă		-73,864	-30,573	17,057
Corecție totală netă (%)		-25	-11	9
Corecție totală brută		73,864	78,227	125,057
Corecție totală brută (%)		25	29	69

S-au facut corectiile:-pentru amplasament-la comp 3 care este in Dumbrava cu +10% fiind in zona mai slaba
 -Finisaje- toate au finisajele superioare fata de cea evaluata

5.2 Anexa 2- Grila de calcul a valorii de piata a proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii venitului

ANEXA nr.2**ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI**

Suprafata utila (mp)	cca.	
Chiria lunara (EUR/luna) 8 euro/mp		2,176
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		26,112
Total VBP (eur/an)		26,112
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		23,501
Total VBE (EUR/an)		23,501
Cheltuieli exploatare		1,200
din care:		
Impozit pe cladire		500
Asigurare		300
Comision de inchiriere		200
Cheltuieli de management		200
Costuri reamenajare (reparatii)		0
Venit net efectiv (EUR/an)		22,301
Total VNE (EUR/an)		22,301
Rata de capitalizare		11.0%
Multiplicator		9.09
Teren in exces		0.00
Valoare prin venit (EUR)		202,735
rotund		203,000 €
		1,004,464 LEI

ANEXA NR 5.3 CALCULUL VALORII DE PIATA PRIN

METODA COSTURILOR

Data evaluarii: 01.02.2022 / Curs la data evaluarii: 4,946 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

RAPORT DE EVALUARE nr. 756

Beneficiar raport: CONSILIUL JUDETEAN SALAJ Destinatari: JUDETEL SALAJ
 Proprietate Evaluata: BIROURI SEDIU SUCURSALA ASIROM SALAJ
 SALAJ, ZALAU, Str Unirii, nr 16

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Grupa/Subgr. (GEV 500, Anexa 2)	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	CF 2186 IND siCF COL 4845	Apartamentul nr II- birouri	1975	1.5.1.1.	B	45	45	340	1.323.902	267.677	20	50000	0	1.009.122	204.032	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII						340	1.323.902	267.677				1.009.122	204.032		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA															
		- In cazul constructiilor nefinalizate culoana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar culoana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.															

RAPORT DE EVALUARE nr. 756

Beneficiar raport: CONSILIUL JUDETEAN SALAJ Destinatari: JUDETEL SALAJ
 Proprietate Evaluata: BIROURI SEDIU SUCURSALA ASIROM SALAJ
 SALAJ, ZALAU, Str Unirii, nr 16

Data evaluarii: 01.02.2022 / Curs la data evaluarii: 4,946 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - Apartamentul nr II- birouri

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVZ1	Invelitoare tabla zincata		mp acop.	B	340	342,23	116.358,20	100,00	116.358	0	2	131
2	FICLBTIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B.		mp Ad	B	340	1.095,04	372.313,60	100,00	372.314	0	2	131

		Finisaj obisnuit: zugraveli acrilic, faianta grup sanitar, gresie pe hol si bai, mocheta in birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat si usi celulare la WC, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan																	
3	IECLBTIPB	Instalatii electrice birouri clasa B	mp Ad	B	340	196,15	66.691,00	100,00	66.691	0	2	131							
4	ISCLBTIPB	Instalatii sanitare birouri clasa B	mp Ad	B	340	162,73	55.328,20	100,00	55.328	0	2	131							
5	IVCLBTIPB	Instalatii incalzire ventilatie birouri clasa B	mp Ad	B	340	152,45	51.833,00	100,00	51.833	0	2	131							
6	6SSTSPBA	Suprastructura cladire birouri+arhiva clasa A din cadre si diafragme din beton armat, compartimentari interioare din zidarie de caramida si din gipscarton	mp Ad (fara subsol tehnic)	B	340	717,48	243.943,20	100,00	243.943	0	2	130							
7	6INFSPBA	Infrastructura cladire birouri+arhiva clasa A (cladirea are subsol tehnic de tipul cuvei de protectie antiseismica)	mp Ac	B	340	1.227,75	417.435,00	100,00	417.435	0	2	130							
		TOTAL FISA					1.323.902		1.323.902	0									
Note:																			
- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii																			
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.																			
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator																			

OFERTE CHIRII SI STUDIU PIATA VINZARE SPATII COMERCIALE SI DE BIROURI



Vanzator



Ru:
Pe C
Activ

Mal
vanz

[/oferte/user/3FzC

Suna vanzator

Localizare

📍 Zalau,
Salaj

Postat 09 august 2021

Spatiu Comercial ,ultracentral

9 €

🔄 REACTUALIZEAZĂ[[HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/REFRESH/?BS=ADPAGE_PUSHUP&ID=220911354](https://www.olx.ro/bundles/refresh/?BS=ADPAGE_PUSHUP&ID=220911354)]

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 145 m²



2/1/22, 8:28 PM

Birouri de inchiriat Zalau Zalau • OLX.ro



Mai multe anunți

[/oferte/user/2iA3h/]

Suna vanzatorului

Localizare

Zalau, Sata

Postat 27 Iunie 2022

Birouri de inchiriat Zalau
10 €

PROMOVEAZĂ [HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?ES-ADPAGE_PROMOTEID=232982542]

REACTUALIZEAZĂ [HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/REFRESH/?ES-ADPAGE_PUSHUPID=232982542]

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

(P) OLX: **Vinde-ti masina cu 0 efort!**

Descriere

Locație ultracentrală cu birouri în inima orașului Zalău.
BUSINESS CENTER ZALĂU vă ofera toate facilitățile pentru AFACEREA TAI!

Servicii și facilități:

- Supraveghere video 24/24 h
- Două căi de acces în clădire
- Două lifțuri
- Parcare privată, automatizată

Salaj (judet), Zalau

325 m²

344 000 €

Vanzare spatiu comercial zona central 287 MP

344 000 €

Salaj (judet), Zalau

1 058 €/m²**Prezentare generala**

↳ Suprafata utila	287 m²	🏠 Tip proprietate	centru comercial
↳ Suprafata construita	325 m²	⊕ Numar locuri de parcare	5
↳ Suprafata teren (m ²)	cere informatii	👤 Tip vanzator	agentie
➤ Stare	renovat	🏠 Tip locuinta	locuinta utilizata
📍 Vizionare la distanta	cere informatii	📅 Anul constructiei	1970

Descriere anunt

Vanzare spatiu comercial in Zalau zona centrala in suprafata de 287 mp compartimentat in spatiu openspace ,1 birou .2 bai si camera unde este amplasata centrala termica ,aprovizionarea se face prin spate . Spatiu este finisat si situat la etaj 1 a cladirii ,se poat prelua chirie si daca se doreste ,poza are doar caracter informativ .PRET 344000 Euro . Telefon 0753804406

Anasamblu spatii comerciale

Salaj (judet), Zalau

320 000 €1 185 €/m²**Prezentare generala**Suprafata utila **250 m²**Tip proprietate [cere informatii](#)<https://www.storia.ro/ro/oferta/anasamblu-spatii-comerciale-IDpGz1.html>

18

2/1/22, 6:50 PM

270 m², spatiu comercial de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 6121819 • www.storia.ro

Tip proprietate

[cere informatii](#)Suprafata construita **270 m²**Numar locuri de parcare [cere informatii](#)Suprafata teren (m²) [cere informatii](#)Tip vanzator **agentie**Stare [cere informatii](#)Tip locuinta [cere informatii](#)Vizionare la distanta [cere informatii](#)Anul constructiei [cere informatii](#)**Descriere anunt**Spatii de vânzare CENTRU
Tel.0755534910

Preț 320 000euro neg.

Oferim la vânzare ansamblu comercial în suprafață de aprox.250mp. (spatii comerciale,birouri) situate pe Bulevard Mihai Viteazul Zalău , o zona cu un impact puternic datorită deschiderii a multor magazine : Mall Value Center , Magazin Dedeman,Kaufland , etc.

Salaj (judet), Zalau

340 m²

200 000 €

Spatiu comercial zona Dumbrava Nord

200 000 €

Salaj (judet), Zalau

588 €/m²**Prezentare generala**

↶ Suprafata utila	210 m²	🏠 Tip proprietate	centru comercial
↶ Suprafata construita	340 m²	🚗 Numar locuri de parcare	10
↶ Suprafata teren (m ²)	200 m²	👤 Tip vanzator	agentie
➤ Stare	renovat	🏠 Tip locuinta	locuinta utilizata
📶 Vizionare la distanta	cere informatii	📅 Anul constructiei	2015

Descriere anunt

Vanzare spatiu comercial in suprafata de 210 situat in Dumbrava N ord un spatiu finisat pe 2 nivele cu 2 ari teren ,poarta cu telecomanda ,toate utilitatile apa, gaz , canal ,curent . Util pentru orice activitate . Jos avem o camera mare openspace , 3 vestiare si bai ,receptie si birou .sus un openspace ,baie si un birou ,.Pret 200000 euro .Telefon 0753804406

< Inapoi la cautare Spatiu Comercial de vanzare > Salaj > Zalau (comuna) > Zalau > Spa

Spatiu Comercial 65 mp strada Corneliu Coposu Pret 69.900 E

📍 Salaj (judet), Zalau



Rectangular S

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 70 m²

Suprafata utila (m²): 65

Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Tip proprietate: **showroom**

Stare: **renovat**

Orientare: **sud**

Numar locuri de parcare: **2**

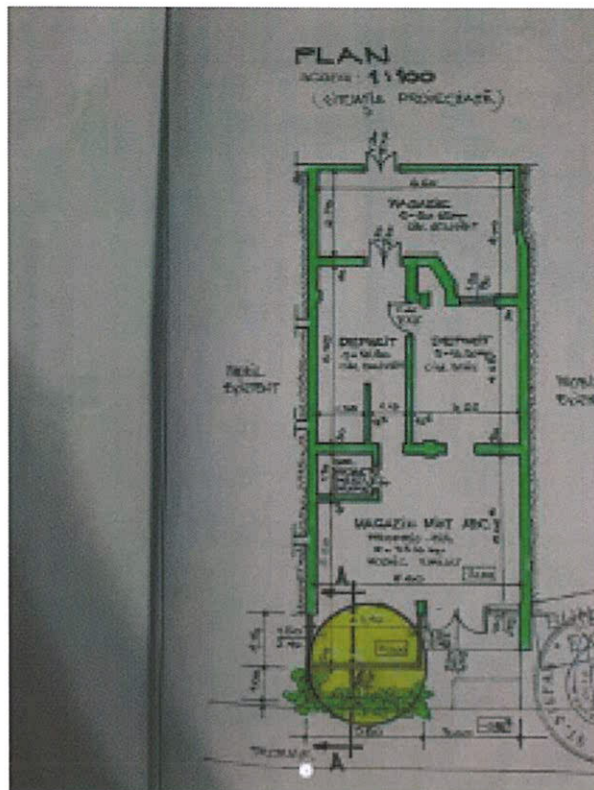
Anul constructiei: **1985**

Descriere anunt

Spatiu Comercial 65 mp utila si teren din strada Corneliu Coposu

[Inapoi](#)

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Bucuresti](#) - [Spatii comerciale](#) / [Imobiliare](#) / [Bucuresti](#) - [Spatii comerciale](#) / [Bucuresti](#) - [Spatii comerciale](#) - [Salaj](#) / [Imobiliare comerciale](#) / [Salaj](#) / [Bucuresti](#) - [Spatii comerciale](#) - [Zalau](#) / [Imobiliare](#) / [Bucuresti](#) - [Spatii comerciale](#) / [Zalau](#)



Vanzator



Horatiu
Pe OLX din
Activă zile 1

Mai multe
vânzător

[/oferte/user/As/](#)



Intră în contul
sau creează u
profilu a cont
vânzător

[Intră în cont](#)

Suna vanzatorului

Localizare

RM
MM

[Zalau, Salaj](#)



[Reclama](#)

Postat: 02 septembrie 2007

Vand spatiu comercial

88 000 € Pretul e negociabil

[REACTUALIZEAZA](#)

[HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/REFRESH/?ES-ADPAGE_PUSHUP&ID=325459949](https://www.olx.ro/bundles/refresh/?ES-ADPAGE_PUSHUP&ID=325459949)

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 100 m²

Descriere

📍 Salaj (judet), Zalau

🏠 120 m²

Spatii comerciale din constructie, zona centrala, vitrina generoasa

📍 Salaj (judet), Zalau

Prezentare generala

↪ Suprafata utila	105 m²	🏠 Tip proprietate	sho
↪ Suprafata construita	120 m²	🚗 Numar locuri de parcare	cere
↪ Suprafata teren (m ²)	100 m²	👤 Tip vanzator	age
➤ Stare	nou	🏠 Tip locuinta	loct
📶 Vizionare la distanta	cere informatii	📅 Anul constructiei	cere

Descriere anunt

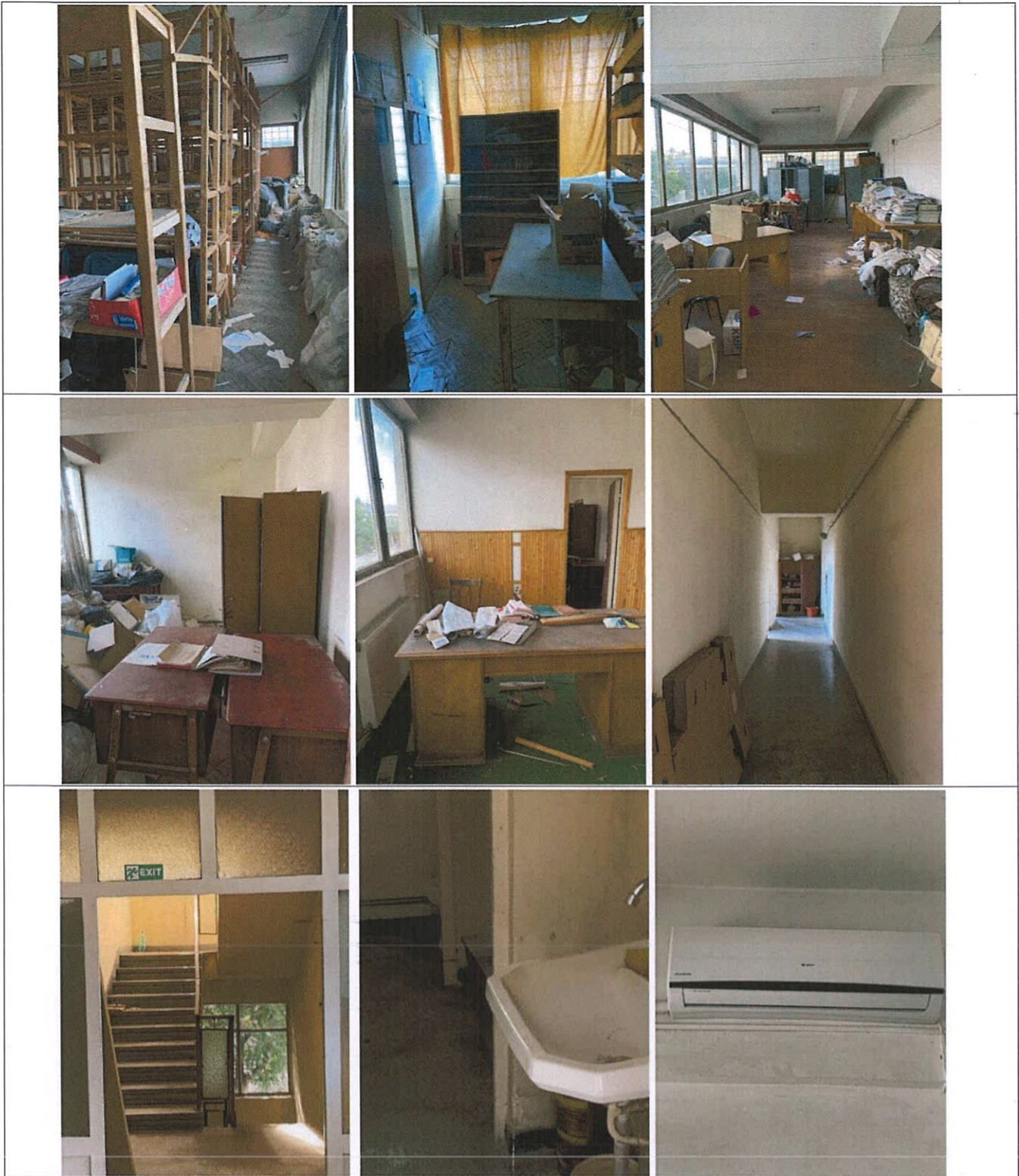
Anexa 5.6.

Amplasament Spatii de birouri-ASIROM SA-SUCURSALA JUDETEANA SALAJ situata in Zalau, str Unirii, nr 16



POZE IMOBIL - SEDIU SUCURSALA ASIROM SALAJ







Anexa la actul autentic

Nr. /

Notar Public,



Nr. Cerere 3040

Ziua 21

Luna 01

Anul 2022

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SALAJ
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ZALAU

EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ
pentru
AUTENTIFICARE

Cartea funciară cu nr. **2186 individuală**

Municipiu **Zalău**

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr.topografic	Descrierea imobilului	Supr.m p	Observații
1.	224/a/1.225/a/II	Apartamentul nr.II Nivel I compus din: 4 birouri, grup sanitar si scara , et. I.	utilă 138,8	Parti comune în CF. 4845 colectivă.
2.	224/a/1.225/a/III	Nivel II compus din: 4 birouri si grup sanitar, coridor, et. II.	133,1	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1.	ASIGURAREA ROMANEASCA – ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A. 1/1 parte, - prin construire act nr. 2299/1992, - încheierea cf.nr. 565/20.04.1992.	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt	

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

Prezentul extras de carte funciară poate fi folosit exclusiv la autentificarea actelor notariale, conform art.35 din Legea nr.7/1996 modificată și completată, la notarul public NP **Crecan Ioan Gheorghe**

Termenul de valabilitate al extrasului de carte funciară, eliberat în scopul autentificării actelor notariale, este de 10 zile lucrătoare, calculate începând cu ziua și ora înregistrării cererii în registrul general de intrare și terminând cu sfârșitul celei de-a zecea zi.

S-a achitat tariful de .40 lei, , pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.273

Asistent-registrator

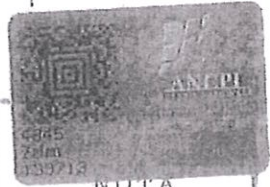
Emilia Faur

Semnat digital de Emilia Faur
Data: 2022.01.25 16:28:52 +0200

4275 lectură

Comuna

A) FOAIE DE AVERE



Numărul de ordine	Numărul topografic	Descriere	Suprafața exprimată în jugăre cadastrale de 1600 stajani <input type="checkbox"/> și în hectare și m <input type="checkbox"/>			NOTA
			Jugăre 'stajani' <input type="checkbox"/>	Ha.	m. <input type="checkbox"/>	
		+				
1	226/a/1 226/a	Loc de construcții cu o plăcișă cu pavaj și 2 etaje.			710 1225 620	Ter. comune: Tencușă, placă măsușă, porțelan interior, gresii interioare, instalații interioare servicii, electric, de apă, canalizare, telefonice.
2	226/a/1, 226/a/2	Grădina cu 226 loc.	770			
3	226/a/1, 226/a/2	Grădina cu 225-226 loc.	1000		512	
4	226/a/1, 226/a/2	Grădina cu 226-227 loc.	1050			Grădina cu 2-3 locuri și porțelan, pavaj de la et. II și peștele.

B) FOAIE DE PROPRIETATE

Numărul serial		NOTA
1.	<p>Inq. 7 iulie 1981 N° 484</p> <p>In baza actiunii din Directia proprietatei cu N° 491 din 2 aprilie 1976, al deciziei incheiate popular al judecatoriei Kalauşeni N° 328/1976, al actiunii de la domnia timpului incheiate de inst. H. J., succesor din 1971 N° 1603, in Tare, cu titlu de drept expropriat in favoarea</p> <p>Statului Roman</p>	
2.	<p>Satodatiu asupra acestor terenuri se restabileste dreptul de adunare operativ in favoarea</p> <p>Bancii Nationale S. P. L. Sucursala judetului Suceava</p>	<p>ad. dist B. 3</p>
3.	<p>Inq. 20 aprilie 1992 N° 565.</p> <p>In baza actiunii Comitetului municipal Ialau - Administratia publica locala - cu N° 3299 din 20 aprilie 1992, se restabileste situatia anterioara de af. privind dreptul de adunare operativ de pe Banca Nationala Romania pe Statul Roman.</p>	
5.	<p>Maioresca pe baza actiunii de incheiere din 1995 in N° 345 pe</p> <p>In baza actiunii pe se de incheiere, si al Ministerului Incheiere de Banca Nationala Romania S. P. L. Sucursala judetului Suceava, asupra terenurilor de incheiere si pe terenurile de incheiere cu incheiere de incheiere. Concluzii de incheiere de incheiere.</p>	

(B) FOAIE DE SARGINI

10 p. 10/10

Imărul serial		S H M A	NOTĂ
6	<p>Grup - perso numărătoare - Tâmb</p> <p>cu laq. 224/af. 225/af. compus din: 3 pe mărimea, 2 de g. 1/2, 2 de g. 1/4, 1 de g. 1/8 cautând și perso de mărime, care nu sunt 286 individualitate pe felul de grup în care: Banca Națională Română jud. Sălaj</p>	<p>Ec. 12</p> <p>12</p> <p>12</p> <p>12</p>	
7	<p>Grup I cu laq. 224/af. 225/af. compus din: 10 bucuri, 1/2, pe care și grup parțial, care nu bucuri și el 286 individualitate în Națională Română</p> <p>- în bucuri, grup parțial și perso, care și trăsurile și el 286 individualitate în care: ASIROM S. R. Sălaj.</p>		
8	<p>Grup II cu laq. 224/af. 225/af. compus din: bucuri și ec. 1/2, care nu b. 286 in- dividualitate în care ASIROM S. R. Sălaj</p> <p>- în bucuri și o mărime, care nu b. 286 in- dividualitate în care ASIROM S. R. Sălaj</p>		
	<p>Apăsarea zeilor proprietat și mărime și pauze conștient. Timpului, plăcilor, mărime, măr- găritate, bucurii, epilitate, instabilitate, inste- nică, bucurie, recință, apă, conștient și mărime pauze conștient și mărime, apă și grupurile p. 286 care nu la el.</p>		

Nr. _____

Comuna _____

C) FOAIE DE SARCINI

Numărul serial	S U M A	NOTĂ
10.	<p>Proz. 27.09.2021 15/1611</p> <p>Numărul 1611/15.09.2021</p> <p>Act de înregistrare a succesiunii</p> <p>de către judecătoria de drept</p> <p>în instanța de judecată</p> <p>în baza hotărârii nr. 1611/15.09.2021</p> <p>în baza hotărârii nr. 1611/15.09.2021</p>	
11.	<p>47125/26.10.2021</p> <p>se respinge cererea înregistrată</p> <p>sub nr. 47125/26.10.2021</p>	
12.	<p>57204/22.12.2021</p> <p>cererea de recunoaștere a încheierii de căsătorie</p> <p>nr. 51359/8.12.2021.</p> <p>certificat de încheiere a căsătoriei de</p> <p>proprietate asupra terenurilor nr. 1616/0181/12.05.2000.</p> <p>încheiată la 30/06.12.2021</p> <p>certificat de înregistrare a încheierii nr. 1304/1971</p> <p>dată 6.05.2000. emisă de O.R.C. din județul Iași</p> <p>Prin urmare, documentele de încheiere</p> <p>de proprietate asupra terenurilor nr. 1616/0181/12.05.2000</p> <p>și încheierea nr. 15/1990 nr. 10/10.</p> <p>ASIGURAREA ROMÂNESCĂ ASIGURĂRII VIEȚII R. I. SIBIU SA</p> <p>ASIGURĂRII SA</p>	

4845 col

PARTEA II-a
PROPRIETATE

2-a Col

Nr. crt.	ÎNSCRIERI PRIVITOARE LA PROPRIETATE	Observații
	Angewandte - Patentfirma - Anstalt Vienna Inventionen Group SA.	

989

Comuna _____

C) FOAIE DE SARCINI

Numărul serial	Sursa de venit	SUMA		NOTA
		Lei	B	
	<p>În baza adunării Săușăuțiului nr. 100 din 20.09.1999 din 20 aprilie 1992, prin care s-a aprobat începutul de activitate a noului consiliu local și a noului primar.</p> <p>1. Banca Națională Română - nouăzeci și șase lei și șase băncuțe.</p> <p>2. L. SIRON. Str. Școlii, nr. 10 m.</p> <p>3. L. L. Loto. Proprietar Școlii 106 m.</p>			

5