

Anexa nr.1 la H.C.L. Nr. 43
din 26.07.2023



Raport de Evaluare

Nr. **T 513**
Data: 29.06.2023

Proprietatea: 1. Teren intravilan nr cad **51716**, 324 mp
2. Teren intravilan nr cad **51717**, 219 mp

Adresa: Bobota nr 82A, numar cad 51716, 51717, zona centrala
CF nr 51716, 51717 Bobota

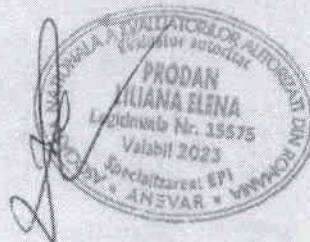
Client: **PRIMARIA BOBOTA**

Utilizator: PRIMARIA BOBOTA

Evaluator:

Liliana Elena Prodan

*Evaluator autorizat EPI
Membru Titular ANEVAR
Legitimatia 15575*



1 PARTEA ÎNTÂI – INTRODUCERE

SINTEZA EVALUĂRII

Raport nr. T 513/ 29.06.2023

Numele clientului	PRIMARIA BOBOTA		
Data evaluării	29.06.2023		
Tipul proprietății (rezidențial, comercial, industrial, spațiu de depozitare, spațiu de birouri, etc)	Teren intravilan – 2 parcele nealaturate, nr cadastrale 51716-324 mp și 51717-219 mp		
Adresa proprietății	Bobota nr 82A, jud Salaj, nr cad 51716, 51717, cod postal 457040		
Proprietar(i)	COMUNA BOBOTA, domeniu privat		
Numar cadastral	51716, 51717		
Numar Carte Funciara	51716, 51717 Bobota		
Utilizarea actuala a imobilului	Teren liber		
Cea mai buna utilizare	<p>Teren intravilan cad 51716: Spatiu verde/gradina; Terenul evaluat, desi amplasat ultracentral in localitatea Bobota, intre locuinte si in vecinatatea primariei, cu acces la drum public, terenul nu respecta parametrii din CU: pt cladiri izolate sau cuplate nu respecta frontul la strada de 12 ml, iar pentru cladiri insiruite suprafata parcelei de numai 324 nu permite numai 2 cladiri iar acestea nu mai sunt cladiri insiruite ci cladiri cuplate, prin urmare utilizarea terenului poate fi ca si gradina/parcare/spatiu de recreere, sau mai poate fi utilizat prin alipire de una din vecinatati.</p> <p>Teren intravilan cad 51717: Rezidential; Teren intravilan amplasat ultracentral langa Primaria Bobota, cu acces la drum public si utilitati, ce intruneste parametrii din CU pentru a putea fi utilizat pentru constructia de locuinte individuale, cladiri izolate, prin urmare cmbu este teren pentru constructii.</p>		
Ocupanti:	Proprietar: <input type="checkbox"/>	Chirias: <input type="checkbox"/>	Libera: <input checked="" type="checkbox"/>
Descrierea imobilului	Teren intravilan, cad 51716: parcela de teren categoria de folosinta curti constructii, avand nr topo 51716, inscris in CF nr 51716 Bobota, cu suprafata de 324 mp, situat in intravilanul localitatii Bobota, la nr 82A in vecinatatea Primariei Bobota. Terenul are front direct la drum public		

	<p>asfaltat pe o latime de 8,07 ml. Terenul are topologie plana, forma patruleter neregulat alungit pe directia Est-Vest, drumul public fiind pe latura de Vest a terenului.</p> <p>Vecinatatile imediate sunt: la Vest-drum public, la Nord-proprietate rezidentiala privata, la Est-Scoala Bobota si la Sud-Primaria Bobota. Utilitatile prezente sunt: reseaua de energie electrica este la limita proprietatii. Retea de apa si canalizare urmeaza sa se introduca in comuna, momentan nu exista aceste retele. La data evaluarii terenul este liber. Caracterul zonei este rezidential.</p> <p>Teren intravilan, cad 51717: parcela de teren categoria de folosinta curti constructii, avand nr topo 51716, inscris in CF nr 51716 Bobota, cu suprafata de 219 mp, situat in intravilanul localitatii Bobota, la nr 82A in apropiere de Primaria Bobota. Terenul are front direct la drum public asfaltat pe doua laturi, pe o lungime de 18,33ml spre Vest si 7,07 ml spre Nord. Terenul are topologie plana, forma patruleter neregulat, drumul public fiind pe latura de Vest si de Nord a terenului.</p> <p>Vecinatatile imediate sunt: la Vest-drum public, la Nord-drum public, la Est-Scoala Bobota si la Sud-proprietate rezidentiala privata. Utilitatile prezente sunt: reseaua de energie electrica este la limita proprietatii. Retea de apa si canalizare urmeaza sa se introduca in comuna, momentan nu exista aceste retele. La data evaluarii terenul este liber. Caracterul zonei este rezidential.</p>
Suprafete (mp)	<p>Teren intravilan, cad 51716, St=324 mp</p> <p>Teren intravilan, cad 51717, St=219 mp</p>
<p>Descrierea zonei si a amplasament-ului</p> <p><i>Se vor urmari eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex. amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial;</i></p>	<p>Imobilul evaluat este amplasat in zona centrala a localitatii Bobota, langa Primarie si Scoala. Alte puncte de interes in apropiere sunt Oficiul Postal si Biserica Greco Catolica. Zona este o zona plana, insorita, cu dezvoltare rezidentiala si administrativa, avand si potential de dezvoltare comerciala. Accesul se realizeaza direct din drum public asfaltat, drum local.</p> <p>Localizarea parcelelor in teren s-a facut cu ajutorul reprezentantilor primariei si verificata cu ajutorul documentelor disponibile (plan cadastral in coordonate stereo 70) precum si pe site-ul anepi dupa numarul cadastral.</p>
Regimul economic	<p>Folosinta actuala – Curti-constructii (conform CF)</p> <p>Funciune dominantă a zonei – rezidentiala</p>
Regimul tehnic	Extras din CU 15/2023

3. REGIMUL TEHNIC
 Conform PUG Bobota din 27.01.2000, pentru a se putea emite autorizatie de construire trebuie indeplinite urmatoarele conditii:
 - front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - suprafata minima a parcelei este de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat s-au cuplate;
 - adncimea mai mare s-au cel putin egala cu latimea parcelei.
 Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 -asurare accesului la un drum public.
 -asigurarea echipari tehnico - edilitare necesare.
 Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:
 -conditiile cadrului natural;
 -functiunea principala a zonei in care sunt amplasate;
 -folosinta terenului parcelelor;
 -regimul de amplasare a constructiilor pe teren;
 -accesul pe parcele;
 -posibilitatea de realizare a echipari edilitare.

In scopul: INFORMARE SI VANZAREA TERENURILOR IDENTIFICATE PRIN CF nr 51716 si 51717.

Descriere cladire / cladiri	Nu e cazul	
In cazul cladirilor in curs de executie:	Nu e cazul	
Accesul catre proprietate: <i>Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;</i>	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public pt nr cad 51716 si 51717 <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/> DA - la teren, pt nr cad 51716 si 51717
	Incalzire	<input type="checkbox"/> Nu
	Alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> NU-urmeaza sa se introduca retea de apa in comuna
	Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/> Nu
-	Canalizare	<input type="checkbox"/> NU-urmeaza sa se introduca retea de canalizare in comuna
Abateri de la cartea funciara:		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU Costul de demolare al acestora este de RON EUR	
Observatii privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Nu	
Abordari in evaluare:	Abordare prin piata	

TOTAL TEREN nr cad 51716+51717

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA <i>(valoarea nu include TVA)</i>	RON	EUR
	11.500	2.300

Din care:

TEREN nr cad 51716 - suprafata 324 mp

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA <i>(valoarea nu include TVA)</i>	RON		EUR	
	6.000			1.200
Valoare unitara medie teren	19	Ron/mp	3,7	Euro/mp
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,9644			

Valoarea conform grilelor Notarilor Publici este de: **V=3.888 lei**

TEREN nr cad 51717 - suprafata 219 mp

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA <i>(valoarea nu include TVA)</i>	RON		EUR	
	5.500			1.100
Valoare unitara medie teren	25	Ron/mp	5,0	Euro/mp
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,9644			

Valoarea conform grilelor Notarilor Publici este de: **V=2.628 lei**

si este detaliata la pag 59, cap. 6-Valoarea conform Camerei Notarilor Publici.

LILIANA ELENA PRODAN
Evaluator autorizat EPI, legitimatia 15575
Membru Titular ANEVAR



CUPRINS

1. PARTEA ÎNTĂI – INTRODUCERE.....	2
1.1 SINTEZA EVALUĂRII.....	2
CUPRINS.....	6
1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	8
1.3 PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	9
1.4 DECLARAȚIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE.....	10
2. PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	11
2.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	11
2.2 CLIENTUL SI UTILIZATORII DESEMNAȚI.....	11
2.3 SCOPUL EVALUĂRII.....	11
2.4 OBIECTUL EVALUĂRII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	12
2.5 TIPUL VALORII.....	12
2.6 DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI.....	13
2.7 MODALITĂȚI DE PLATĂ. MONEDA VALORII DEFINITE.....	13
2.8 DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	13
2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR.....	14
2.10 CONDIȚII SI IPOTEZE SPECIALE.....	15
2.11 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICITATE.....	17
2.12 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	17
3. PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR.....	18
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATAȚI.....	18
3.2 LOCALIZARE PROPRIETATE EVALUATA.....	19
3.3 DESCRIEREA SITUĂȚIEI JURIDICE.....	21
3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	22
4. PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEII.....	23
4.1 DATE GENERALE.....	23
4.2 DEFINIREA PIETEII SPECIFICE.....	23
4.3 ANALIZA CERERII.....	24
4.4 ANALIZA OFERTEII.....	24
4.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEII.....	26
4.6 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	26
CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER.....	27
5. PARTEA A CINCEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	29
6. PARTEA A ȘASEA – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	36
6.1 ANALIZA REZULTATELOR.....	36

6.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	37
7 PARTEA A SAPTEA - VALOAREA CONFORM GRILELOR NOTARILOR PUBLICI.....	39
8 PARTEA A OPTA - ANEXE.....	40
GRILE CALCUL.....	40
DATE DE PIATA.....	44
8.4 FOTOGRAFII.....	49
DOCUMENTE SI DOCUMENTATIE CADASTRALA.....	50
TABELE EXTRASE de pe site-ul unnp, GRILELE NOTARILOR PUBLICI.....	63