

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 2876 din 02.05.2022

privind achiziționarea imobilelor compuse din construcție și teren având suprafața de suprafața de 1850 mp identificate în CF nr. 50401 și teren 400 mp identificat în CF nr. 50446 situat în intravilanul localității Valcău de Jos, nr. 266, Comuna Valcău de Jos, județul Sălaj

Consiliul local al comunei Valcău de Jos întrunit în ședința ordinară din data de 10 mai 2022, în exercitarea atribuțiilor sale

Având în vedere:

- referatul de aprobare a primarului comunei Valcău de Jos nr.2876/02.05.2022
- raportul de specialitate al compartimentului de resort nr.2877/02.05.2022
- avizul comisiei de specialitate a consiliului local al comunei;
- prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Raportul de evaluare întocmit de ing. Pădurean Gregoriu înregistrat la nr.2970/2022.
- prevederile art. 1730 alin.(1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.139 alin.(3) lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă achiziționarea de către comuna Valcău de Jos al imobilelor compuse din construcție și teren având suprafața de suprafața de 1850 mp identificate în CF nr. 50401 și teren 400 mp identificat în CF nr. 50446 situat în intravilanul localității Valcău de Jos, nr. 266, Comuna Valcău de Jos, județul Sălaj.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare a imobilului compus din construcții și terenuri, notate în CF nr. **50401** și **CF nr. 50446**, înregistrat sub nr.2970 din 2022, prin care se stabilește valoarea de piață a imobilului la suma de 178.000 lei, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

(2) Secretariatul tehnic al comisiei va fi asigurat de către personalul din cadrul aparatul de specialitate al Primarului comunei Valcău de Jos.

(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 Comuna Valcău de Jos;

c) întocmește procesul verbal de negociere.

Art.4. Se împuternicește Primarul Comunei Valcău de Jos să semneze în numele și pentru Comuna Valcău de Jos contractul de vânzare în formă autentică a imobilului menționat la art. 1, pe baza procesului verbal de negociere.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei și aparatul de specialitate al primarului

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Sălaj;
- Primarul comunei Valcău de Jos;
- Compartiment contabil;
- Dosar hotărâri.
- Site-ul – www.primariavalcaudejos.ro

**INIȚIAT
PRIMAR**

Ing. ROȘAN IOAN

Voturi: pentru:..... împotriva.....abțineri.....

2022

Raport de Evaluare a bunurilor imobile



Evaluator: Pădurean GregorIU

5/5/2022

Raport de Evaluare

a bunurilor imobile

PROPRIETAR: PURCAR FLORICA

BENEFICIAR: COMUNA VALCĂU DE JOS



Elaborator:
Ing. Pădurean Gregoriu

Evaluator ANEVAR

-Mai 2022, Zalău-

Raport de evaluare

In urma solicitării d-voastră, ing. Pădurean Gregoriu evaluator ANEVAR, nr. Legitimatie 14948 a realizat Raportul de Evaluare a patrimoniului imobiliar a doamnei Purcar Florica.

Scopul prezentului raport este determinarea valorii de piață a următoarelor bunuri imobile :

Nr. crt.	Denumire	Nr. CF/nr, cadastral/nr. topo	Suprafață/mp
Terenuri			
1	Teren	50446/topo: 157/2/1	400
2	Teren	50401/cadastral: 50401	1.850
Clădiri			
3	Bucătărie de vară	50401/cadastral: 50401-C1	52
4	Magazie	50401/cadastral: 50401-C2	52
5	Grajd cu șură	50401/cadastral: 50401-C3	75

După aplicarea metodelor de evaluare descrise in raport și a opiniei evaluatorului s-a stabilit următoarele valori de piață :

Nr. crt.	Denumire	Nr. CF/nr, cadastral/nr. topo	Suprafață/ mp	Valoare de piață/lei
Terenuri				
1	Teren	CF 50446/topo: 157/2/1	400	14.000
2	Teren	CF 50401/cadastral: 50401	1.850	65.000
Clădiri				
3	Bucătărie de vară	CF 50401/cadastral: 50401-C1	52	48.000
4	Magazie	CF 50401/cadastral: 50401-C2	52	16.000
5	Grajd cu șură	CF 50401/cadastral: 50401-C3	75	35.000

Total valoare de piață bunuri evaluate:

178.000 lei

Rata de schimb folosită este de 1EURO = 4,9486 lei

Evaluarea este conformă cu „Standardele Internationale De Evaluare 2022” și SEV 101, SEV 103, SEV 220, GEV 620.

05.05.2022

Cu respect,
Evaluator ANEVAR

Ing. PĂDUREAN GREGORIU

Raport de evaluare



Cuprins

I. Introducere	4
II. Termenii de referință ai evaluării	5
III. Prezentarea datelor	7
IV. Analiza pieței	9
V. Analiza celei mai bune utilizări	9
VI. Evaluarea proprietății	9
VII. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	13

Anexe

I. Introducere

I.1. Sinteza raportului

Indentificare si competența

Subsemnatul, ing. Pădurean Gregoriu, evaluator ANEVAR, nr. leg. 14948, specializări E.I., E.P.I., E.B.M., am întocmit prezentul raport la solicitarea COMUNEI VALCĂU DE JOS pentru determinarea valorii de piață a următoarelor bunuri :

Nr. crt.	Denumire	Nr. CF/nr, cadastral/nr. topo	Suprafață/mp
Terenuri			
1	Teren	50446/topo: 157/2/1	400
2	Teren	50401/cadastral: 50401	1.850
Clădiri			
3	Bucătărie de vară	50401/cadastral: 50401-C1	52
4	Magazie	50401/cadastral: 50401-C2	52
5	Grajd cu șură	50401/cadastral: 50401-C3	75

Destinatarul

Destinatarul lucrării este COMUNA VALCĂU DE JOS, cu sediul în comuna Valcău de Jos, nr. 235, cod fiscal 4291930.

Tipul valorii

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing corespunzător, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. – conform „ Standardele de evaluare a bunurilor 2022 “- Oricare modificare a condițiilor de mai sus duce la modificarea valorii.

Scopul evaluării. Bunuri evaluate

Scopul prezentului raport este determinarea valorii de piață a următoarelor bunuri :

Nr. crt.	Denumire	Nr. CF/nr, cadastral/nr. topo	Suprafață/mp
Terenuri			
1	Teren	50446/topo: 157/2/1	400
2	Teren	50401/cadastral: 50401	1.850
Clădiri			
3	Bucătărie de vară	50401/cadastral: 50401-C1	52
4	Magazie	50401/cadastral: 50401-C2	52
5	Grajd cu șură	50401/cadastral: 50401-C3	75

I.2 Certificarea evaluatorului

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul, inginer Pădurean Gregoriu elaborator, membru titular ANEVAR nr 14948, specialitățile E.I., E.P.I., E.B.M.. cu domiciliu în Zalău, str. Nouă, nr.1, tel: 0722291314, e-mail : padureangregoriu@yahoo.com.

Ca elaborator declar că evaluarea pe care o semnez a fost realizată în concordanță cu reglementările procedurii de evaluare ale ANEVAR, cu elementele constituite în bază de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus, în ipotezele și cu condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

II. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul, inginer Pădurean Gregoriu elaborator, membru titular ANEVAR nr 14948, specialitățile E.I., E.P.I., E.B.M..

Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Clientul evaluării este COMUNA VALCĂU DE JOS, cu sediul în comuna Valcău de Jos, nr. 235, cod fiscal 4291930, jud. Sălaj.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață la solicitarea beneficiarului. Orice modificare a acestui scop poate duce la modificări ale valorii.

Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Identificarea proprietății este bazată pe extrasele de Carte Funciară anexate. Au fost identificate și cu ajutorul aplicațiilor ANCPI și Google maps- anexate. Ele sunt proprietatea doamnei Purcar Florica.

Tipul valorii

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ca și celelalte abordări din evaluare se bazează pe comparația datelor de piață.

În cadrul abordării prin cost valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea și cea a construcțiilor aferente acestuia, luându-se în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când poate fi aplicată, abordarea prin cost, reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Prin aplicarea abordării prin cost, evaluatorul estimează diferența pe care o percepe un cumpărător între construcția aferentă proprietății subiect și o construcție nou edificată, având utilitate optimă.

Din punctul de vedere al procedurii, pentru a obține o indicație a valorii dreptului absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect, evaluatorul va estima costul de construire al unui substituit al construcției existente, estimat la data evaluării, (inclusiv costurile directe, indirecte și profitul antreprenorial adecvat) din care va scădea toate deprecierea acesteia, iar apoi va adăuga, la rezultatul obținut valoarea amplasamentului.

Prin aplicarea abordării prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale- teren și construcție, și spunem teoretic că deoarece participanții pe piață vând, de fapt, drepturi asupra proprietății imobiliare.

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc.

Data evaluării

Data evaluării : 05.05.2022, data la care sunt valabile concluziile lucrării. Data la care a fost efectuată inspecția bunurilor imobile evaluate: 04.05.2022.

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se baza evaluarea

Au fost consultate site-uri de specialitate, agenții imobiliare, baza de date a evaluatorului.

Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

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

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile evaluate, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

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

În baza actelor , datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client bunul a fost considerat , în procesul evaluării , ca fiind lipsit de sarcini . Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie.

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

Relativ la problemele de mediu se presupune că bunul evaluat este în concordanță cu

reglementările privind mediul înconjurător și raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că nu există contaminare .

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

Ipoteze speciale

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza în care bunurile sunt lipsite de orice sarcini.

Valoarea obținută este valoarea de piață – așa cum este definită mai sus-. Orice modificare a condițiilor din definiție duce la modificări ale valorii.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său , parțial , sau proporții rezultate din el sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri decât cele menționate și nu poate fi dat publicității.

Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport este conform cu „ Standardele de evaluare a bunurilor 2022 “, privind evaluarea bunurilor imobiliare.

III. Prezentarea datelor

Termini și condiții de utilizare

ANCPI

Bacău

Cautarea imobil

Județ: SĂLAJ

UAJ: Valcau de Jos

Numar carte funciara: 50401

Cautare imobil

Selectare fundal

Ortofoto 2005

Ortofoto 2006

Ortofoto 2009

Ortofoto 2010

Ortofoto 2012

Ortofoto 2013-2017

Ortofoto 2018

Ortofoto 2020

Ortofoto Live

Strat imobile

Legenda

- Clădire
- Imobil
- Limita UAJ
- Limita județ

Numar carte funciara: 50401
Eticheta de carte funciara: eFavment
Eticheta din planul cadastral pe ortofotorezoluție: eFavment

esri

Terenuri

1. Terenul are suprafața de 400 mp, are formă aproximativ regulată, este situat în zona mediană a satului Valcău de Jos, comuna Valcău de Jos. Are front la stradă

Am primit, în copie, extrasul de Carte Funciară nr. 50446 al Comunei Valcău de Jos, nr. topografic 157/2/1, eliberat la 15.02.2022. S-a primit și actele prin care proprietatea a ajuns la Purcar Florica. – anexată Terenul este proprietatea doamnei Purcar Florica.

Terenul are o formă relativ regulată, este plan și parțial îngrădit, are curent și apă.

Am fost împreună cu reprezentatul clientului la indentificarea și inspecția imobilelor. Evaluarea s-a făcut în ipoteza dreptului de proprietate deplin.

2. Terenul are suprafața de 1.850 mp, are formă aproximativ regulată, este situat în zona mediană a satului Valcău de Jos, comuna Valcău de Jos. Are front la stradă, are curent și apă.

Am primit, în copie, extrasul de Carte Funciară nr. 50401 al Comunei Valcău de Jos, nr. cadastral 50401, eliberat la 04.11.2013. Terenul este proprietatea doamnei Purcar Florica. Este înscrisă în cartea funciară un drept de uzufruct viager în favoarea lui Milaş Gheorghe. Determinarea valorii s-a făcut în ipoteza lipsei oricăror sarcini.

Terenul are o formă relativ regulată, este plan și parțial îngrădit.

Am fost împreună cu reprezentatul clientului la indentificarea și inspecția imobilelor. Evaluarea s-a făcut în ipoteza dreptului de proprietate deplin.

Clădiri

3. Bucătărie de vară, cu Sc: 52 mp, construită în anul 1975 din cărămidă nearsă și lemn, fundație din beton ciclopian, finisaje medii, tâmplărie din lemn, învelitoare din țiglă. Stare tehnică generală: bună.

4. Magazie, cu Sc: 52 mp, construită în anul 1975 din cărămidă nearsă și lemn, o parte este deschisă, învelitoare din țiglă. Stare tehnică generală: bună.

5. Grajd cu șură, cu Sc: 75 mp, construită în anul 1975 din cărămidă nearsă și lemn, parțial este deschisă, învelitoare din țiglă. Stare tehnică generală: bună.

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Imobilele sunt situate în județul Sălaj, comuna Valcău de Jos, în intravilanul acesteia. În zona centrală a comunei la aproximativ 400 m de sediul Primăriei. Comuna Valcău de Jos are 2.851 de locuitori (recensământ 2011) în scădere față de 3.302 de locuitori în 2002.

Am primit, în copie, extrasul de Carte Funciară nr. 50446 al Comunei Valcău de Jos, eliberat la 15.02.2022 împreună cu certificatul de moștenitor și extrasul de Carte Funciară 50401

Suprafață (mp)	2250	7300	2200	5560
Cuquantum ajustare (%)		20%	0%	5%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,66	-	0,34
Preț ajustat (EUR/mp)		4,45	4,10	7,14
Destinația (utilizarea terenului)/	loc de casa	loc de casa	loc de casa	loc de casa
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		4,45	4,10	7,14
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	pietruit	asfalt
Cuquantum ajustare (%)		0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-	0,62	-
Preț ajustat (EUR/mp)		4,45	4,72	7,14
Topografie/Relief	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		4,45	4,72	7,14
Utilități disponibile	da	Nu sunt	Nu sunt	sunt
Cuquantum ajustare (%)		25%	25%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,9	1,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		5	6	7
Localizare in cadrul localitatii	Central	Periferic	Periferic	Central
Cuquantum ajustare (%)		25%	25%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,9	1,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		6,35	6,77	7,14
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil	nu e cazul	curatare	nu e cazul	nu e cazul
Cuquantum ajustare (%)		8%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		7	7	7
Preț ajustat (EUR/mp)		6,65	6,77	7,14
Ajustare totală brută absolută		3	4	2
Ajustare totală procentuală absolută		93%	100%	25%
Valoarea de piață	7,10			
EUR/mp				
Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ C , care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.				

1. Clădiri

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ca și celelalte abordări din evaluare se bazează pe comparația datelor de piață.

În cadrul abordării prin cost valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea și cea a construcțiilor aferente acestuia, luându-se în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când poate fi aplicată, abordarea prin cost, reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Prin aplicarea abordării prin cost, evaluatorul estimează diferența pe care o percepe un cumpărător între construcția aferentă proprietății subiect și o construcție nou edificată, având utilitate optimă.

VII. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare, evaluatorul ajunge la următoarele concluzii privind valoarea de piață a bunurilor evaluate:

1. **Teren** cu suprafața de 400 mp
 $400 \text{ mp} \times 7,10 \text{ euro/mp} \times 4,9486 \text{ lei/euro} = 14.054 \text{ lei}$
2. **Teren** cu suprafața de 1.850 mp
 $1.850 \text{ mp} \times 7,10 \text{ euro/mp} \times 4,9486 \text{ lei/euro} = 65.000 \text{ lei}$
3. **Clădire:** Valoare de piață bucătărie de vară
 $9.739 \text{ euro} \times 4,9486 \text{ lei/euro} = 48.194 \text{ lei}$
4. **Clădire:** Valoare de piață magazie:
 $3.305 \text{ euro} \times 4,9486 \text{ lei/euro} = 16.355 \text{ lei}$
5. **Clădire:** Valoare de piață grajd cu șură:
 $7.183 \text{ euro} \times 4,9486 \text{ lei/euro} = 35.546 \text{ lei}$

Nr. crt.	Denumire	Nr. CF/nr, cadastral/nr. topo	Suprafață/ mp	Valoare de piață/lei
Terenuri				
1	Teren	CF 50446/topo: 157/2/1	400	14.000
2	Teren	CF 50401/cadastral: 50401	1.850	65.000
Clădiri				
3	Bucătărie de vară	CF 50401/cadastral: 50401-C1	52	48.000
4	Magazie	CF 50401/cadastral: 50401-C2	52	16.000
5	Grajd cu șură	CF 50401/cadastral: 50401-C3	75	35.000

Total valoare de piață bunuri evaluate:

178.000 lei

Data
05.05.2022

Evaluator
Ing. Pădurean Gregoriu



Raport de evaluare



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

Nr. cerere 11546
Ziua 04
Luna 05
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50446 Valcau de Jos

Cod verificare
100115398747



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:36

Adresa: Loc. Valcau De Jos, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 157/2/1	400	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6556 / 18/03/2022		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 77, din 04/03/2022 emis de NP Ghile Gavrilă;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) PURCAR FLORICA	A1
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 78, din 04/03/2022 emis de NP Ghile Gavrilă;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) PURCAR FLORICA	A1
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 79, din 04/03/2022 emis de NP Ghile Gavrilă;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 7/16 1) PURCAR FLORICA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 157/2/1	400	

*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	400	-	-	157/2/1	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/05/2022, 12:02



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	13367
Ziua	04
Luna	11
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Valcau de Jos, nr. 266

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	50401	Din acte: -; Masurata: 1850	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	50401-C1	Valcau de Jos, nr. 266	BUCATARIE DE VARA - construita in anul 1975 din caramida nearsa si lemn
A1.2	50401-C2	Valcau de Jos, nr. 266	MAGAZIE - construita in anul 1975 din caramida nearsa si lemn
A1.3	50401-C3	Valcau de Jos, nr. 266	GRAJD CU SURA - construita in anul 1975 din caramida nearsa si lemn

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
13367 / 04.11.2013		
Act notarial nr. Contract de donatie autentificat cu nr.3272, din 01.11.2013, emis de BNP Ghile Gavrilă, Declaratie de notorietate autentificata cu nr.3268/01.11.2013 de BNP Ghile Gavrilă		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1	PURCAR FLORICA, ca bun propriu	nuda proprietate
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.1, A1.2, A1.3
1	PURCAR FLORICA, ca bun propriu	nuda proprietate

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
13367 / 04.11.2013		
Act notarial nr. Contract de donatie autentificat cu nr.3272, din 01.11.2013, emis de BNP Ghile Gavrilă, Declaratie de notorietate autentificata cu nr.3268/01.11.2013 de BNP Ghile Gavrilă		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
1	MILAȘ GHEORGHE	-



Localizare rapida

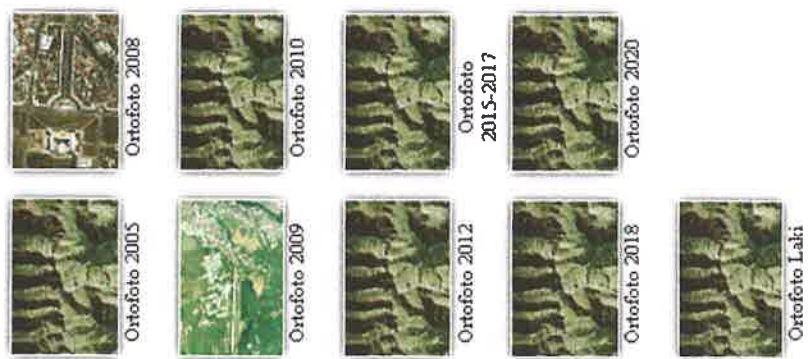
Bacau

Cautare imobil

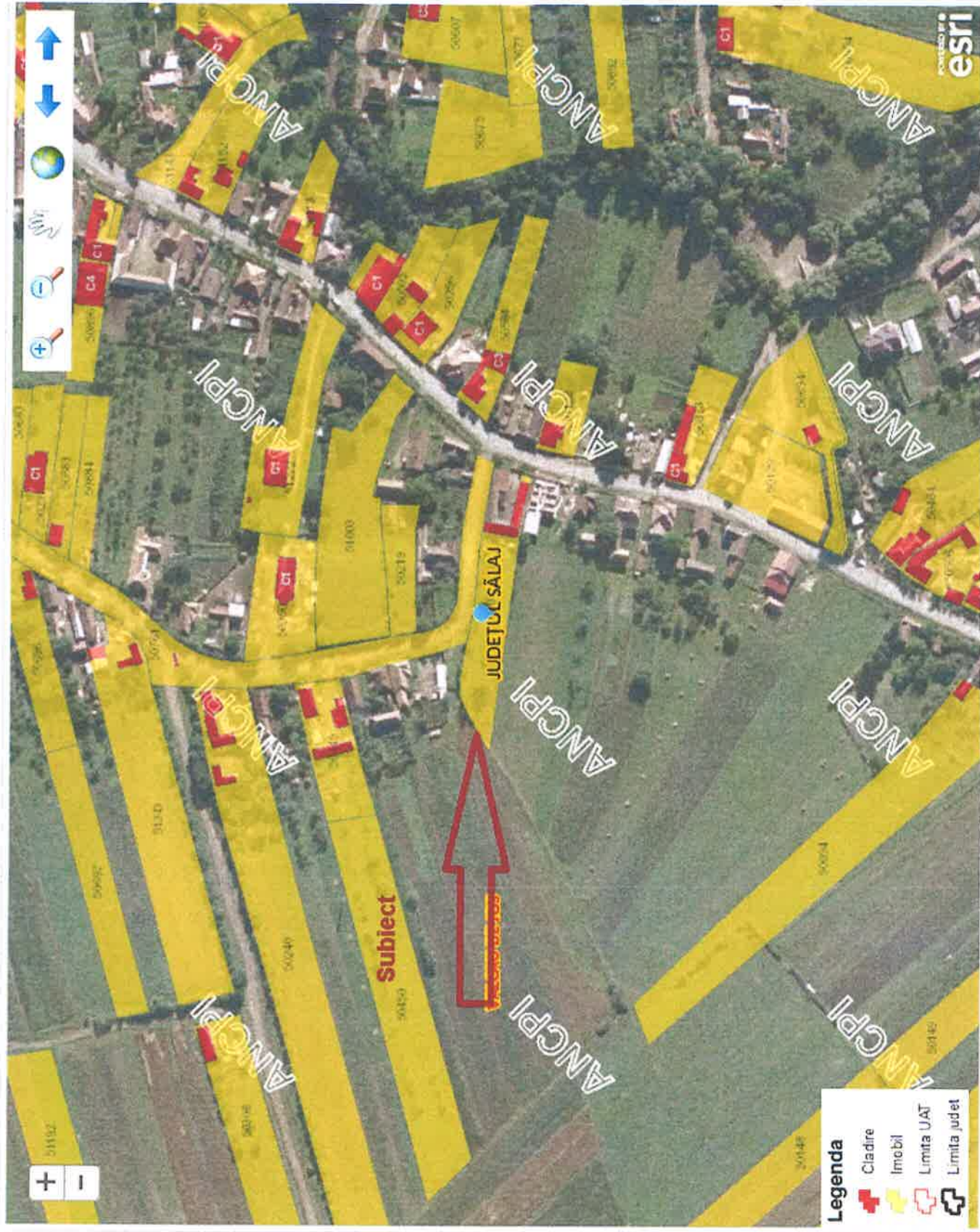
Judet: SALAJ
 UAT: Valcau de Jos
 Numar carte funciara:
 50401

Cautare imobil

Selectare fundal



Strat imobile



Legenda

- Cladire
- Imobil
- Limita UAT
- Limita judet



Magazine alimentare

Restaurante

La pachet

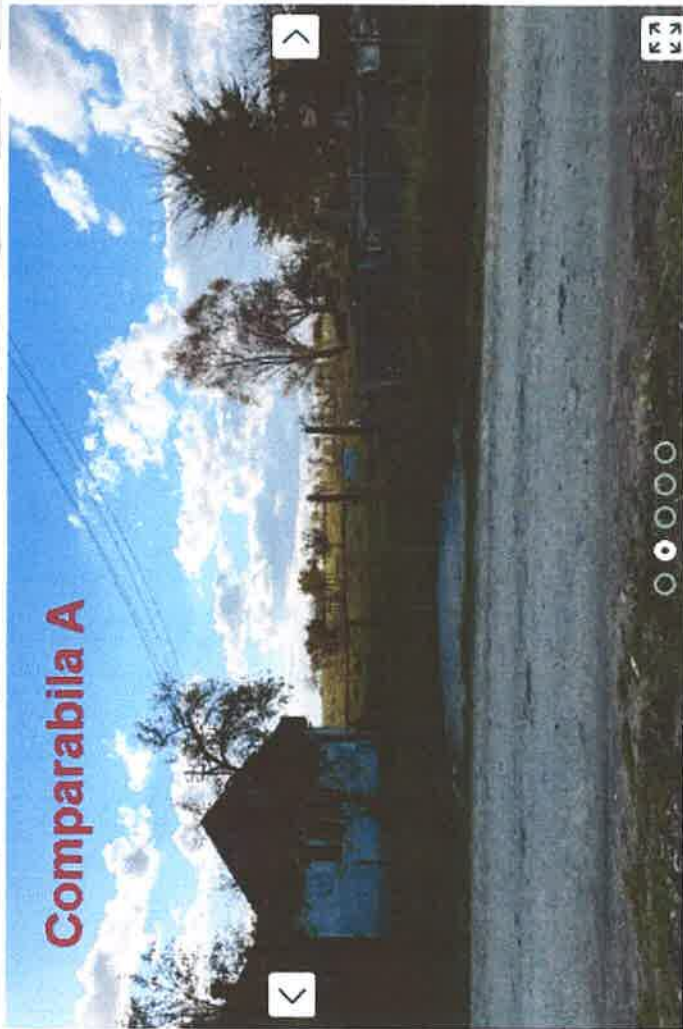
Hoteluri

Benzinării

Farmacii

Valcău de Jos
457345
47.125167, 23.735430

Salvare



Fotoat 01 decembrie 2021

Strada Șuai, gradina cu fundatie de casa, suprafata 73 de ari!

25 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 7.300 m²

Descriere

Se vinde gradina, 73 de ari, cu fundatie de casa + camera de depozitare. Curent trifazic traș, apa din fântina proprie, vine prin cadere, canalizare la poarta și apa de la sat!

Iesire la doua strazi, din care una asfaltata!
Strada Șuai.

Tel. 07*****46



Scrisoare de vânzare
Acte pe încheiere (30)

Ma multe anunțuri ale acestui vânzător

0728287946

Trimite mesaj

Localizare

Valcau de Jos,
Sabaj

16 Salin de Strie





Comp. B



Mesaje



Comul meu

Alegeți anunț nou



VANZATOR



Alex

Pe OLX din luna de 2006
Agendă și 15-16

074 384 8520

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Starciu,
Salaj

le 2006 de 1000



Postat 28 aprilie 2022

Vând grădină Starciu

6 000 €

Prețuri negociabile



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

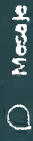
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Total 22 de ani. Pentru mai multe detalii va rog să mă contactați la numărul de telefon 074*****20



Comp. C



Mesaje



Comul meu



Adauga anunt nou



Cristian

Realizator de teren 2014
Activitate AF 23

☎ 074 294 3484

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri la acestui vânzător >



LOCALIZARE

📍 Boghis,
Salaj

15.000.000.000



5.7
4.3

Poziție 0.4 noi 2022

Teren intravilan Comuna Boghis

1 000 €



PRC-MOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 560 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan intabulat, liber de sarcini, situat in localitatea Boghis, la 300 m de baile Boghis, cu o suprafata de 5560 mp, front la strada 26 m, utilitatile sunt trase la capatul terenului. Pret 1000€/ar.

ID: 230199679

Va uslicăți 1127



Reportează

RAPORT DE EVALUARE nr. 101

Beneficiar raport: PRIMĂRIA VALCĂU DE JOS Destinatar:
 Proprietate Evaluata:
 SALAJ, VALCAU DE JOS,

Data evaluării: 05.05.2022 / Curs la data evaluării: 4,949 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită 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		BUCĂTĂRIE DE VARĂ	1975	B	47	47	52	96.389	19.478	50	0	0	48.195	9.739	100,00	0
2		MAGAZIE	1975	B	47	47	52	32.707	6.609	50	0	0	16.353	3.305	100,00	0
3		GRAJ CU ȘURĂ	1975	B	47	47	75	101.564	20.524	65	0	0	35.547	7.183	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR								179	230.659	46.611			100.095	20.227		0

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

FISA NR. 1 - BUCĂTĂRIE DE VARĂ

Nr. crt.	Index	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.
1	1	BUCZID24	2 Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu planseu din beton armat; pardoseala din beton simplu	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
					mp Ad	B	52	646,19	33.601,88	100,00	33.602	0	3	57
2	2	FINBUCZID	Finisaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida: tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp faianta la zona chiuvetei		mp Ad	B	52	626,59	32.582,68	100,00	32.583	0	3	57
3	3	ELBUCVA	Instalatii electrice bucatarie de vara: un corp de iluminat cu incandescenta si 2 prize monofazate		mp Ad	B	52	61,29	3.187,08	100,00	3.187	0	3	57
4	4	SABUCVA	Instalatii sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta emailata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere		mp Ad	B	52	306,14	15.919,28	100,00	15.919	0	3	57
5	5	SP7TIGSOLZI	X - Invelitori grele din tigla ceramica tip solzi pe sarpana lemn (cuprinde: montare astereala+carton asfaltat, montare suport tigla+tigla ceramica de tip solzi, montaj pazii, transport)		mp	B	63	176,16	11.098,08	100,00	11.098	0	4	27
TOTAL FISA									96.389		96.389	0		

FISA NR. 2 - MAGAZIE

Nr. crt.	Index	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.
6	1	MAGBCA	2 Structura magazie cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reazema invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi duigheresti, ferestre cu ochiuri fixe	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
					mp Ad	B	52	422,33	21.961,16	100,00	21.961	0	3	52

7	SP/TIGSOLZI	X - Invelitori grele din tigla ceramica tip solzi pe sarpanita lemn (cuprinde: montare astereala+carton asfaltat, montare suport tigla+tigla ceramica de tip solzi, montaj pazii, transport)	mp	B	61	176,16	10.745,76	100,00	10.746	0	4	27
TOTAL FISA										32.707	0	

FISA NR. 3 - GRAJ CU ȘURĂ

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Canititate	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.
8	GRAJZID	Structura grajd din zidarie: zidarie caramida, planseu lemn; finisaje: pardoseala lut, usi dulgheresti; peretii sunt netencuiti la interior si exterior	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
9	SAT11A	Invelitoare tigla solzi		mp Ad	B	75	1.016,48	76.236,00	100,00	76.236	0	3	51
TOTAL FISA										101.563	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, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator





