

# RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA DE EVALUARE

(PENTRU UZUL EXCLUSIV AL NOTARILOR PUBLICI)



**BENEFICIAR:**  
**CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ**

- DECEMBRIE 2011 -

# REZUMAT

Privind Raportul de expertiza tehnica de evaluare a proprietatilor imobiliare situate pe teritoriul administrativ al judetului Salaj.

1. Raportul de expertiza tehnica de evaluare a fost elaborat pentru estimarea si fundamentarea unor **valori unice** pentru bunurile imobile (constructii, terenuri si altele) situate in judetul Salaj, pentru uzul exclusiv al Birourilor Notariale din judetul Salaj.
2. Valorile unice estimate vor fi utilizate pentru stabilirea **valorii de baza** a proprietatilor imobiliare, in vederea calcularii veniturilor obtinute de persoanele fizice sau juridice, din transferul proprietatilor imobiliare, in conformitate cu reglementarile legale in vigoare.
3. in conformitate cu prevederile Codului Fiscal si modificarilor ulterioare in care se stipuleaza ca expertizele intocmite vor avea in vedere stabilirea unei **valori unice** fara a mai stabili valori minime si maxime, ori a unor criterii tehnice prin care sa se poata stabili, in mod obiectiv, valorile de circulatie pentru bunurile imobile supuse impozitarii, evaluatorul a estimat prin metode statistice o **valoare de piata orientativa** pentru fiecare tip de proprietate imobiliara din cadrul raportului.



## CUPRINS

REZUMAT .....	2
CUPRINS .....	3

### CAP.I. PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

1.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE .....	4
1.2. SCOPUL, OBIECTUL SI UTILIZAREA STUDIULUI .....	5
1.3. DATA EVALUARII .....	6
1.4. SURSELE DE INFORMARE UTILIZATE .....	6
1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE .....	6

### CAP.2. BAZELE EVALUARII GLOBALE

2.1. VALOAREA ESTIMATA .....	7
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	8
2.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE .....	9
2.3.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile ei .....	9
2.3.2. Definirea pietei .....	10
2.3.3. Analiza cererii .....	10
2.3.4. Analiza ofertei competitive .....	11
2.3.5. Echilibrul pietei .....	12

### CAP.3. MODUL DE DESFASURARE A EXPERTIZEI .....

3.1. METODOLOGIA DE EVALUARE .....	14
------------------------------------	----

### CAP.4. CONCLUZIILE EXPERTIZEI .....

### CAP.5. BAZA LEGALA FOLOSITA .....

### CAP.6. REZULTATELE EVALUARII

6.1 REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI .....	16
6.2 CERTIFICARE .....	16
6.3 EXPRIMAREA VALORII DE PIATA .....	18
MUNICIPIUL ZALAU .....	18
ORASUL SIMLEU-SILVANIEI .....	27
ORASUL JIBOU .....	34
ORASUL CEHU SILVANIEI .....	41
MEDIUL RURAL .....	48

### CAP.7. ANEXE

ANEXA NR. 1- ZONAREA MUNICIPIULUI INTRAVILAN .....	55
ANEXA NR. 2- ZONAREA MUNICIPIULUI EXTRAVILAN .....	61
ANEXA NR. 3- ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI .....	63
ANEXA NR. 4- ZONAREA ORASULUI JIBOU .....	65
ANEXA NR. 5- ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI .....	66
ANEXA NR. 6- ZONAREA MEDIULUI RURAL .....	67