

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA DE EVALUARE

(PENTRU UZUL EXCLUSIV AL NOTARILOR PUBLICI)

SALAJ



**BENEFICIAR:
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ**

- DECEMBRIE 2012 -

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	62
ANEXA NR. 3- ZONAREA ORASULUI SIMLEU SILVANIEI	64
ANEXA NR. 4- ZONAREA ORASULUI JIBOU	66
ANEXA NR. 5- ZONAREA ORASULUI CEHU SILVANIEI	67
ANEXA NR. 6- ZONAREA MEDIULUI RURAL	68

