



MUNICIPIUL ZALĂU

CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj

Telefon: (40)/260/610550

Fax: (40)/260/661869

<http://www.zalausj.ro>

e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA Nr. 103

Din 27 aprilie 2011

privind aprobarea achiziționării unui teren în suprafață de 1072 mp de la numiții Brândușan Teofil Mircea și Brândușan Lidia și a efectuării unui schimb de teren între aceeași proprietari și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Zalău, în vederea realizării lucrărilor cadrul obiectivului de investiții „Amenajare acces carosabil și pietonal, alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială și iluminat public în cartier Meses,, din municipiul Zalău

Consiliul Local al municipiului Zalău :

-Referatul nr.20.428 din 13.04.2011 al Direcției tehnice, HCL nr.323/09.11.2009, HCL nr.55/21.03.2011, adresa nr.15021/15.03.2011, procesul verbal nr.10.288/17.02.2011.

-Documentația de dezmembrare și identificare a terenurilor întocmită de Jarca Traian

-Raportul de evaluare al terenurilor întocmit de către expert Zdroba Dan;

În temeiul art.7, lit.b din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

În baza art.36 alin.2 lit.”c”, art.121 și 123, alin.1 și art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTARASTE

Art.1. Se aproba achiziționarea terenului în suprafață de 1072 mp, identificat în CF 55414 Zalău, nr.cadastral 57419, proprietatea numiților Brândușan Teofil Mircea și Brândușan Lidia la prețul de 134,57 mii lei (echivalentul a 30 euro/mp). Terenul în suprafața totală de 1072 mp este situat în intravilanul municipiului Zalău, conform PUZ „Cartier Meses” și este necesar realizării accesului carosabil și pietonal a viitoarei străzi Mircea cel Bătrân din cartier Meses.

Art.2. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Statul Român prin Consiliul local al municipiului Zalău ,pe de o parte și Brândușan Teofil Mircea și Brândușan Lidia, pe de alta parte, în următoarele condiții :

A.Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Zalău va preda copermutanților Brândușan Teofil Mircea și Brândușan Lidia suprafața totală de 128 mp teren, situat în intravilanul municipiului Zalău, str.Băii, identificat în CF nr.1 Zalău nr.top.237/6/b/1/2/a, evaluat la suma de 15.866,88 lei conform documentației de evaluare.

B. Brândușan Teofil Mircea și Brândușan Lidia va preda Statului Român prin Consiliul Local al Municipiului Zalău -terenul în suprafață totală de 128 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, str.Stefan cel Mare, identificat în CF nr.55414 Zalău nr.cadastral 57420, evaluat la suma de 15.694,08 lei conform documentației de evaluare.

Copermutantii persoane fizice vor achita municipiului Zalău sulta în sumă de 172,80 lei, ce rezulta din evaluarea terenurilor supuse schimbului.

Art.3.Se însușește documentația de evaluare a celor doua parcele conform anexei 1 care face parte din prezenta hotărâre precum si documentatia tehnica de identificare a terenurilor supuse schimbului ,care constituie anexa 2 la prezenta hotarare.

Art.4.Taxele necesare autentificarii contractului de scimb si a contractului de vanzare – cumparare si inscrierii in evidentele de publicitate imobiliara sunt in sarcina Municipiului Zalău.

Art.5.Se imputerniceste Primarul municipiului Zalău ca prin delegat sa semneze contractul de schimb si contractul de vanzare- cumparare.

Art.6.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția tehnică, Directia economica si Directia administrație publică locală.

Art.7.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Instituția Arhitectului Șef;
- Direcția administrație publică locală;
- Direcția economică;
- Direcția tehnică;
- Direcția patrimoniu;
- Brândușan Teofil Mircea și Brândușan Lidia.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Potrovița Stelian



RAPORT DE EXPERTIZA

EXTRAJUDICIARA

Evaluarea proprietatilor imobiliare pentru stabilirea valorii de tranzactionare

Subsemnatul ZDROBA DAN, domiciliat in Zalau, str. T. Vladimirescu, nr. 29, bl. P55, ap 9, expert tehnic judiciar specialitatea agricultura si topografie aflat in evidenta Biroului Judetean de expertize de pe langa Tribunalul Zalau si evaluator funciar atestat de Ministerul Agriculturii, Padurilor si Dezvoltarii Rurale prin Ordinul 137/01.03.2005, Directia de Fond Funciar si Imbunatatiri Funciare, am fost solicitat de domnul Jarca Traian, in calitate de castigator al licitatie pentru efectuarea schimbului de teren intre Primaria Mun. Zalau si Brandusan Teofil Mircea, pentru a efectua o expertiza extrajudiciara de evaluare a doua loturi de teren:

Lotul 1 aflat in proprietatea Statului Roman se regaseste in intravilanul Mun. Zalau, jud. Salaj, inscris in CF nr.1 Zalau, nr. top. 237/6/b/1/2/a, cu suprafata masurata de 128 mp cu vecinatatile actuale:

N: str. Baii

E: Brandusan Teofil- Mircea

S: Gradinita nr. 1 Zalau

V: Ferent Iosif Aurel

Lotul 2, aflat in proprietatea lui Brandusan Teofil-Mircea si sotia Lida se afla situat tot in intravilanul Mun. Zalau, jud. Salaj, inscris in CF _____ Zalau, nr. cad _____, avand suprafata de 128mp si vecinatatile:

N: Brandusan Teofil-Mircea

E: Puscas Vasile

S: Str. Stefan cel Mare

V: Muresan Ioan



I. OBIECTIVE:

STABILIREA VALORILOR DE CIRCULATIE A CELOR DOUA LOTURI MAI SUS AMINTITE.

II. MOTIVATIA BENEFICIARULUI:

Primaria Mun. Zalau este obligata conform PUZ-ului sa achizitioneze un teren in zona livezii DADR Salaj pentru executarea unei strazi. Strada nou proiectata traverseaza proprietatea numitului Brandusan Teofil-Mircea fiind astfel necesara despagubirea acestuia.

III. IPOTEZE si CONDITII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat la punctul II.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in conditiile de piata reprezentate de factorii economici, sociali si politici existenti la data intocmirii sale.
3. Locatia expertizata a fost identificata de catre expertul topograf Jarca Traian.
4. Evaluatorul NU este de acord ca raportul de evaluare sa fie folosit in instanta.

IV. MOD de CALCUL al VALORII

Impreuna cu Jarca Traian ne-am deplasat in cele doua locatii. Avand in vedere ca ambele imobilele se gasesc in intravilanul Mun. Zalau s-a folosit **METODA COMPARATIEI prin bonitare, pentru localitati cu o populatie de peste 10.000 locuitori**, publicata in Buletinul documentar EXPERTIZA TEHNICA 46 editat de CORPUL EXPERTILOR TEHNICI din ROMANIA, cu actualizari la nivelul anului 2008 publicate in lucrarea EVALUAREA BUNURILOR IMOBILIARE de catre Marcel Dirja si Maricel Palamariu, editura TODESCO 2008.

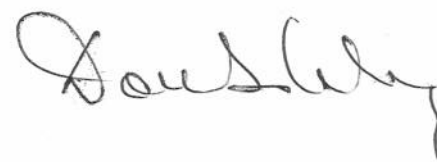
Algoritmul pleaca de la un pret de barem "A" (valoarea de baza a terenului), care este corectat pe baza unor elemente de comparatie (bonitati)

Metoda se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul:

$$V_p = K (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) * M * F * G_s * H * G_0 * C_r * U * Z$$

unde

V_p = valoarea terenului/mp



K = coeficient de actualizare a valorii de baza, in functie de variatia cursului de schimb interbancar, comunicat de BNR:

$$K = \frac{\text{cursul BNR la data evaluarii } (\frac{\text{lei}}{\text{USD}})}{0.77 \frac{\text{lei}}{\text{USD}} (04.12.1997)}$$

Cursul BNR la data de 13.04.2011 era de **1\$ (USD) = 2.8380 RON**

1€ (euro) = 4.1140 RON

$$\Rightarrow K = 2.838/0.77 = 3.69$$

A = valoarea de baza a terenului (in valori variabile la data aparitiei Hotararii nr. 218/04.12.1997 a Consiliului General al Mun. Bucuresti) in functie de categoria localitatii, rezultata prin corectarea valorii de baza corespunzatoare mun. Bucuresti, in functie de zona din care face parte terenul in cadrul localitatii. Mun. Zalau se incadreaza in coeficientul de 0.8, corespunzator oraselor cu un numar de 50-200 mii locuitori, avand codul III C.

In aceasta idee, pentru categoria oraselor cu un nr. de 50-200 mii locuitori in zona 1, valoarea de baza este de 27.2 lei pentru Lotul 1 iar in zona 2, valoarea de baza este 21.04 lei pentru Lotul 2, valori ce vor fi corectate inmultindu-le cu coeficientul 0.8 =>

A = IIIC = 21.76 lei pentru Lotul 1 si A = IIIC = 16.83 lei pentru Lotul 2

In functie de posibilitatea de racordare a terenului evaluat la utilitatile tehnico-edilitare ale localitatii, se aplica corectii (procentuale din valoarea de baza A) rezultand astfel:

S = pozitionarea terenului fata de instalatiile sanitare; Lotul 1 = 3.09 si Lotul 2 = 2.81;

G = pozitionarea terenului fata de reseaua de gaz; Lotul 1 = 3.63 si Lotul 2 = 1.79;

T = pozitionarea terenului fata de reseaua de termoficare; Lotul 1 = 0 si Lotul 2 = 0;

E = pozitionarea terenului fata de reseaua electrica; Lotul 1 = 1.46 si Lotul 2 = 1.13;

Tf = pozitionarea terenului fata de reseaua de telefonie fixa; Lotul 1 = 0.74 si Lotul 2 = 0.39;

D = pozitionarea terenului fata de calea de acces si tipul drumului; Lotul 1 = 1.35 si

Lotul 2 = 2.81;

B = dimensiuni, forme (proportii) si orientarea terenului; Lotul 1 = -1.09 si Lotul 2 = -0.84;

R = restrictii de folosire conform planului urbanistic; Lotul 1 = -8.70 si Lotul 2 = -6.73;

C = suprafata adecvata sau nu in cadrul urban (% din A) in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului; Lotul 1 = -1.35 si Lotul 2 = -0.84;

V = aspectul urbanistic si estetic a imobilelor vecine, calitatea locatarilor si gradul de integrare sociala a locatarilor; Lotul 1 = -2.18 si Lotul 2 = 0;

P = poluare; Lotul 1 = 0 si Lotul 2 = 0;

Obs. Urmatorii coeficienti din afara parantezei sunt supraunitari sau subunitari si nu procentuali.

M = coeficient privind ponderea suprafetei terenului construibil fata de toata suprafata terenului evaluat = 0.75 pentru ambele loturi;

F = coeficient privind natura terenului; Lotul 1 = 0.75 si Lotul 2 = 0.80;

G_s = coeficient privind gradul seismic al zonei = 8 pentru ambele loturi;

H = coeficient privind regimul de inaltime construibil = 1 pentru ambele loturi;

Go = coeficient privind terenul, rezultat din produsul coeficientilor rezultati din pct a) si b):

a) teren ocupat cu dotari si constructii

b) pentru teren in panta

Go = 0.95 pentru ambele loturi;

Cr = coeficient special de respingere datorita unor cauze complexe sau lipsei de interes, format din produsul coeficientilor rezultati la pct. a) si b):

a) juridice

b) de perspectiva sociala si/sau urbanistica

Cr = 0.60 pentru ambele loturi;

U = utilizarea terenului = 1 pentru ambele loturi;

Z = coeficient de zona, indiferent de utilizarea terenului = 1 pentru ambele loturi;

LOTUL 1: $V_p = 3.69 (21.76 + 3.09 + 3.63 + 0 + 1.46 + 0.74 + 1.35 - 1.09 - 8.70 - 1.35 - 2.18 + 0)$
 $* 0.75 * 0.75 * 8 * 1.00 * 0.95 * 0.60 * 1 * 1 = 3.69 * 18.71 * 0.75 * 0.75 * 8 * 1.00 * 0.95 * 0.60$
 $* 1 * 1 =$

=177.09 lei/mp

$$\begin{aligned} \text{LOTUL 2: } V_p &= 3.69 (16.83 + 2.81 + 1.79 + 0 + 1.13 + 0.39 + 2.81 - 0.84 - 6.73 - 0.84 + 0 + 0) * \\ &0.75 * 0.80 * 8 * 1.00 * 0.95 * 0.60 * 1 * 1 = 3.69 * 17.35 * 0.75 * 0.80 * 8 * 1.00 * 0.95 * 0.60 * \\ &1 * 1 = \\ &= 175.16 \text{ lei/mp} \end{aligned}$$

Avand in vedere conditiile social- economice de la data intocmirii prezentei evaluari si evolutia preturilor pe fondul crizei economice mondiale coroborate cu evolutia preturilor practicate in tranzactiile imobiliare locale, apreciem ca este oportuna o reducere a valorilor din anii anteriori crizei cu 20 – 60%. In cazul studiat reducerea cu 30% a valorii obtinute reprezinta VALOAREA DE CIRCULATIE cea mai apropiata de realitatea pietei imobiliare a mun. Zalau la data actuala.

V. CONCLUZII

Concluziile sunt sintetizate in tabelul urmatoar:

NR LOT	Locatie in cadrul Mun. Zalau	Suprafata [mp]	Valoare	
			RON/mp	€/mp
1	Str. Baii	128	123.96	30.13
2	Str. Stefan cel Mare	128	122.61	29.80

Anexam prezentei:

Anexa 1: _____

Anexa 2: _____

Copii extrase CF;

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

Redactat in 3 exemplare.

Zalau la
13.04.2011



INTOCMIT:

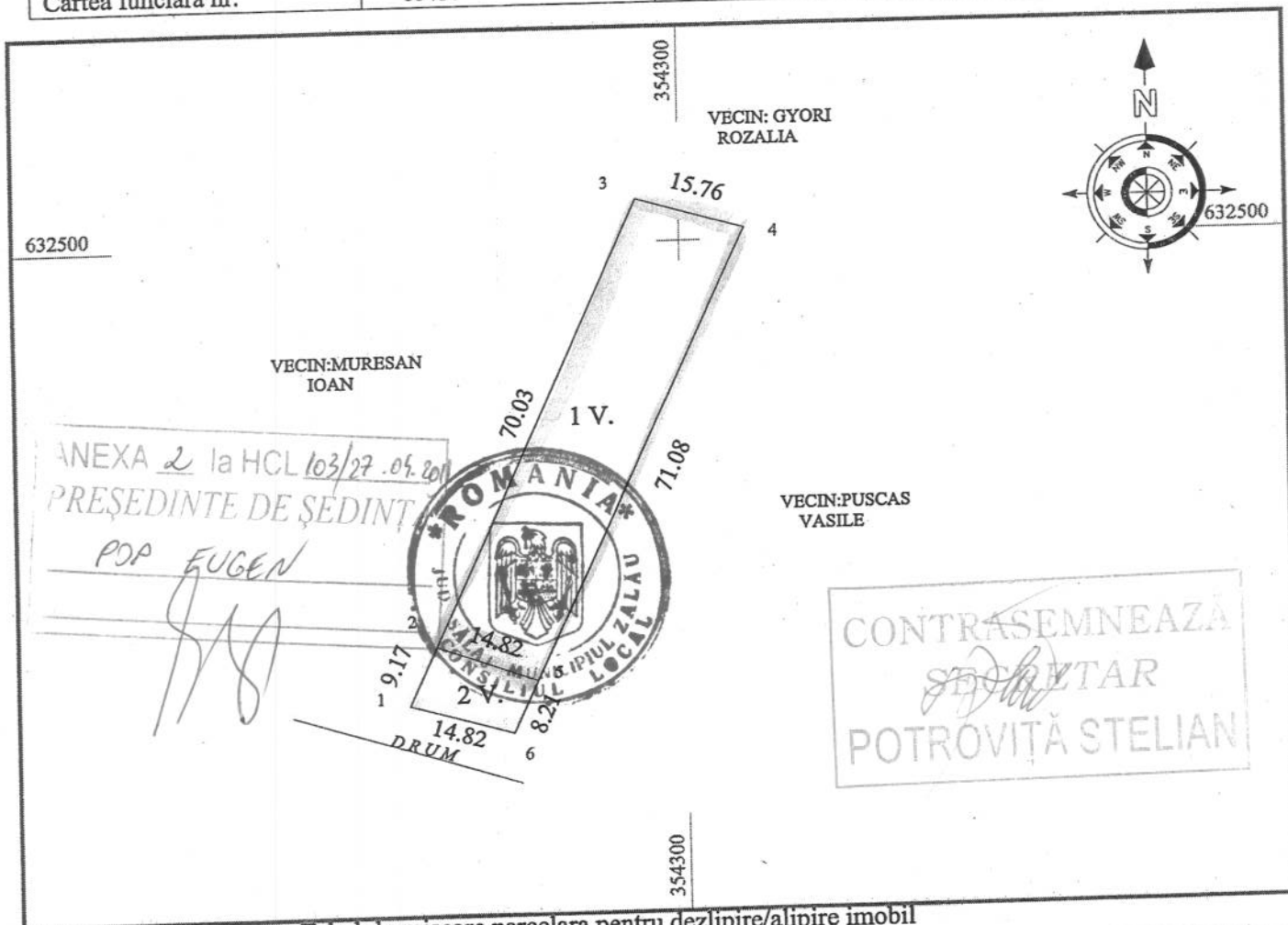
Ing. Dan Zdroba

[Handwritten signature of Dan Zdroba]



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire/alipire**
Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	1200 mp.	Zalau, teren extravilan, jud. Salaj.	
Cartea funciara nr.	55414	UAT	ZALAU



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire/alipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp.)		Categ. de folos.
					din act		
1612/1/2/2	1200	F	Teren extravilan	57419	1072	1072	1 V
				57420	128	128	2 V
Total					1200	1200	



8376/ 11.04.2011

Parafa
O.C.P.I. SALAJ
HENTER ALADAR
inspector

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 55414
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău
Nr. CF vechi: Nr. 1056/N

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 1612/1/2/2 Top: -	1200	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 55414
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1056/N.)
Observatii / Referinte

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
945 / 14.01.2009	Act contract de vanzare-cumparare, 82.2009		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1	(provenita din conversia CF 1056/N)
1	BRANDUSAN TEOFIL MIRCEA și soția		
2	BRANDUSAN LIDIA		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 55414
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1056/N.)
Observatii / Referinte

Inscrieri privitoare la sarcini

NU SUNT

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilar	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	vie	NU	-	-	-	-	-

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. 3615-10/08-04-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

Asistent - registrator,
ADRIANA POCOLA



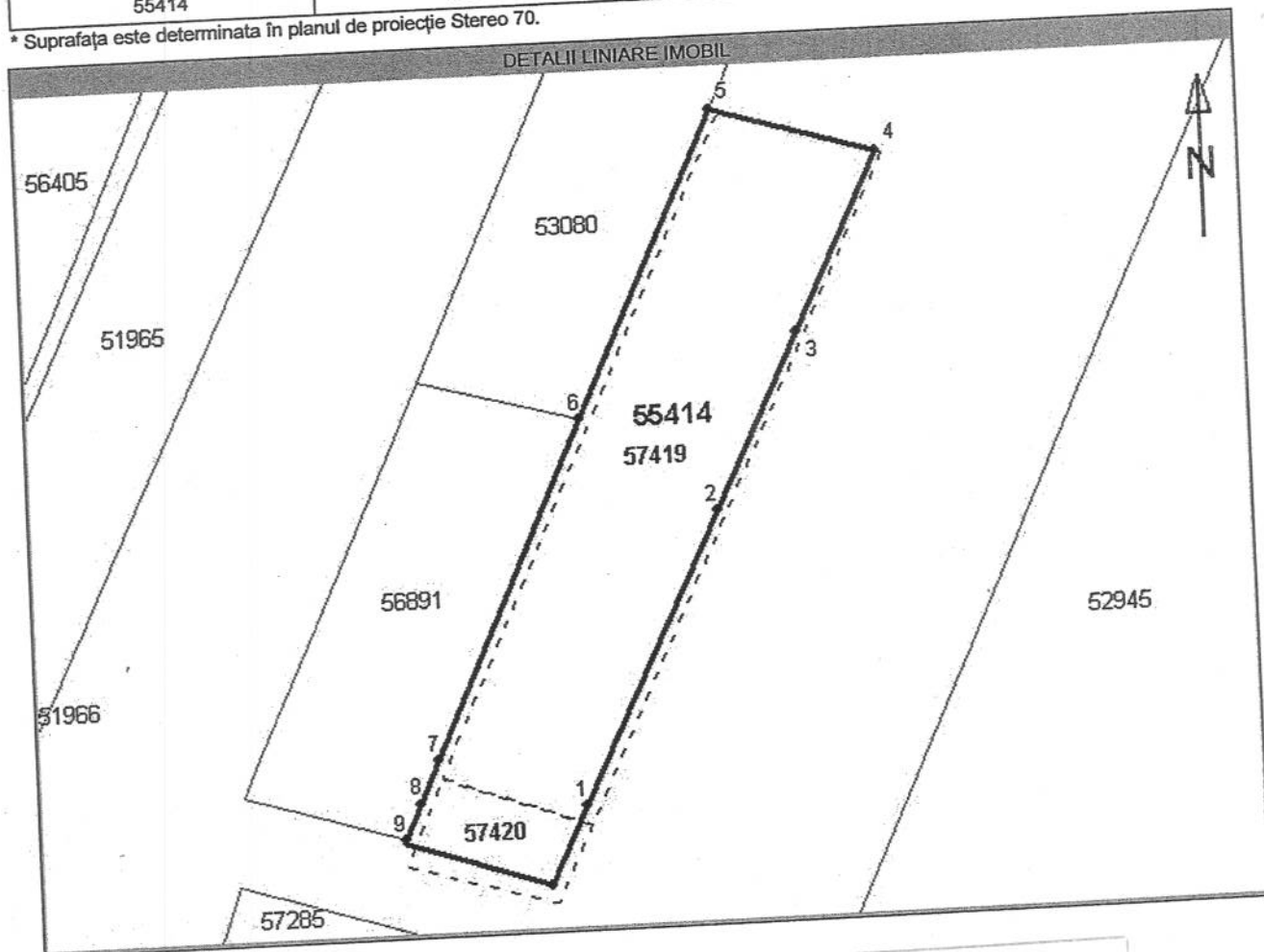
**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 55414/UAT Zalău**

Carte Funciara Nr. 55414
Comună/Oras/Municipiu: Zalău

**TEREN extravilan
Adresa: Județ SALAJ, UAT Zalău**

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp) *	Observatii / Referințe
55414	1200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



ANEXA 2 la HCL 103/27.04.2011
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

P.P. EUGEN

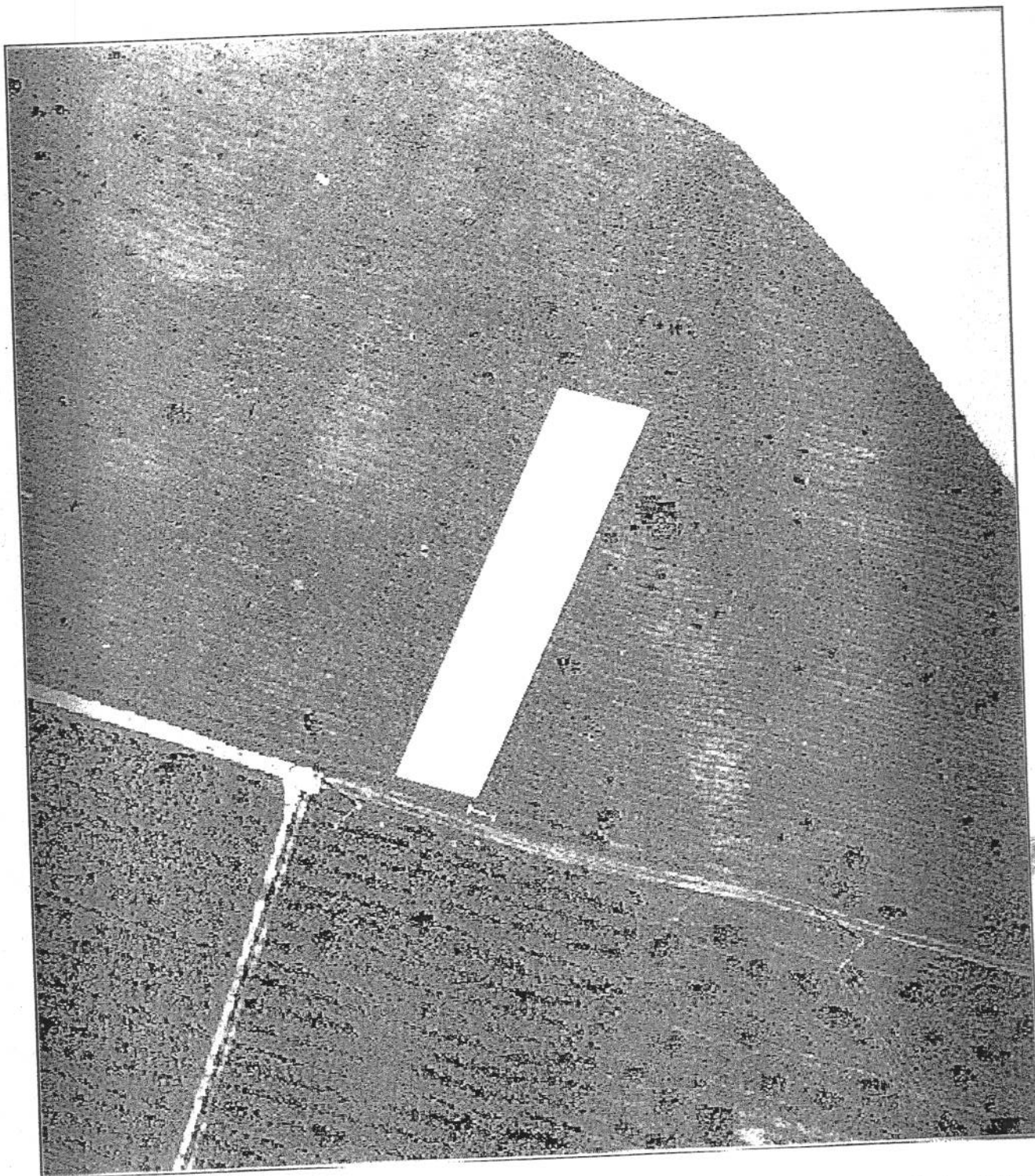


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Pagina 2 din 4

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Incadrare în zonă
scara 1:1000



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcela	Observații / Referințe
1	vie	NU	0	-	-	-
Total	-	-	0	-	-	-

Date referitoare la construcții

Imobilul nu are în componență construcții.

Lista segmente

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	31
2	3	19
3	4	19
4	5	16
5	6	33
6	7	36
7	8	5
8	9	4
9	10	15 ***
11	1	8 ***

** Lungimea segmentelor este determinată în planul de proiecție Stereo 70, și este rotunjită la metru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea de m.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciara :

Nr. Crt.	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect Cerere
1	8376	11.04.2011	13.04.2011	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 8376 înregistrată la data de 11.04.2011, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr. Crt.	Identificator electronic	Adresa	Suprafață (mp)
1	57419	judet SALAJ, UAT Zalău	1072
2	57420	judet SALAJ, UAT Zalău	128

Certific că informații din prezentul extras sunt conforme cu informațiile din planul cadastral de carte funciara al OCPI SALAJ la data: 12.04.2011
Situatia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Inspector Cadastru,
HENTER ALADAR

Parafă / Semnătură

O.C.P.I. SALAJ
HENTER ALADAR
inspector

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SĂLAJ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ZALĂU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 1

Comuna/ Oraș/ Municipiu ZALAU

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. topografic	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
724	237/6/b/1/2/a	Gradina <i>Gr. Băii</i>	128	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
682	STATUL ROMAN Schimb Încheiere nr. 7053/22.10.2002	

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu are	

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

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr. 1726 /2010 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 273

Asistent - registrator,

COMAN CRISTINA
asistent regis. princ. II



SCHITA DE IDENTIFICARE A IMOBILULUI INSCRIS IN CF. NR. 1 ZALAU ,
CU NR. TOP. 237/6/b/1/2/a

SCARA 1:1.000

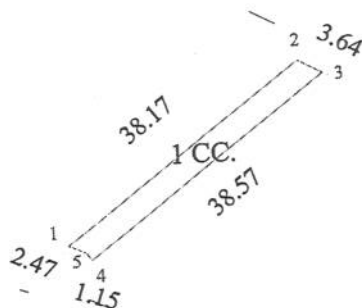
Judetul SALAJ,
Teritoriul admin. ZALAU,
Adresa imobilului,
Mun. ZALAU,
Teren intravilan



COORDONATELE
PUNCTELOR

NR. PCT.	Y	X
1	353027.5932	632637.8652
2	353057.8410	632661.1420
3	353061.0189	632659.3604
4	353030.4532	632635.8390
5	353029.8258	632636.8072

S = 128 mp.



ANEXA ___ la HCL 103/27.07.2011
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
POP. EUGEN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

IDENTIFICAREA C.F. 1 ZALAU.

SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

SITUAȚIA ACTUALĂ				SITUAȚIA PROPUȘĂ			
C.F.	NR. TOP.	SUPRAF. -mp.	PROPRIETARI conform C.F.	NR. TOP. NOU	SUPRAF. -mp.	CATEG. DE FOLOSINȚĂ	PROPRIETARI
1	237/6/b/ 1/2/a/	128	STATUL ROMAN	237/6/b/ 1/2/a	128	TEREN INTRAVILAN	BRANDUSAN TEOFIL-MIRCEA si BRANDUSAN LIDIA

