



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.228 din 19 noiembrie 2012

Privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit în vederea stabilirii prețului de piață a terenurilor proprietatea privată a Municipiului Zalău situate în parcela Grădina Onului și vânzarea parcelei cu nr.cad.55.539 (fost nr.cad 3865) din CF nr.55539 Zalău (provenita după conversie din CF 1994/N) în favoarea titularului construcțiilor edificate pe acest imobil

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Cererea nr.45.541 din 2.10.2012 formulată de dl Câmpean Titus Gabriel – proprietar al construcției edificate pe terenul proprietatea Municipiului Zalău și văzând Raportul de evaluare cuprinzând valoarea de piață a imobilelor proprietatea Municipiului Zalău din parcela Grădina Onului întocmit de evaluator ANEVAR Ardelean Dan Ioan Pompiliu ,

-Văzând Referatul Direcției patrimoniu nr.53.347/13.11.2012 și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău,

Ținând cont de prevederile art.8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală

Văzând Contractul de comodat nr.21.908./2007 ,Extrasul CF 55.539 privind intabularea dreptului de proprietate asupra construcției casa familială D+P+M în favoarea dlui Câmpean Titus Gabriel edificată pe terenul proprietatea Municipiului Zalău.

Potrivit competențelor conferite de art.36 alin.2 lit.c, și alin .5 lit.b ,de cele ale art.123 alin.1 și 3 precum și cele ale art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale,cu modificările ulterioare ;

Văzând dispozițiile art. 45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.Se aprobă Raportul de evaluare -Anexa 1 la prezenta hotărâre , întocmit de evaluatorul ANEVAR Ardelean Dan Ioan Pompiliu în vederea stabilirii prețului de piață a terenurilor proprietatea privată ale Municipiului Zalău ,situate în parcela Grădina Onului.

Art.2.Se aprobă vânzarea în favoarea dlui CÂMPEAN TITUS GABRIEL a imobilului teren intravilan,proprietatea privată a Municipiului Zalău în suprafață de 300 mp., identificat cu nr.cad.55.539 (fost nr.cad 3865) și înscris în CF nr.55539 Zalău (provenita după conversie din CF 1994/N) .

Domnul **CÂMPEAN TITUS GABRIEL** este ,proprietarul tabular al locuinței edificate pe terenul proprietatea privată a Municipiului Zalău acordat acestuia în folosință potrivit prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Art.3.Prețul vânzării este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul ANEVAR Ardelean Dan Ioan Pompiliu adică de 10.992 lei (36,64 LEI/MP sau 8,10 Euro/mp) la care se adaugă TVA aferent rezultând astfel prețul de vânzare de 13.630 ,o8 lei .

Prețul vânzării se va achita de către cumpărător ,integral , în termen de maxim 15 zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art.4.Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri . Taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

Art.5.La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a terenului menționat la art.2 încetează de drept contractul de comodat nr. 21.908/17.05.2007 urmând a se radia din evidentele CF Foaia de sarcini notarea acestui contract de comodat.

Art.6.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Directia patrimoniu si DAPL.

Art.7.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău, Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- Directia Administrație publică locală, Directia patrimoniu
- Directia economica,
- solicitant

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

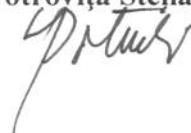
Bălăjel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR:

Potroviță Stelian



DAPL/AC/2 EX.

P.F.A. ARDELEAN DAN
J 31 / 115 / 2003; CUI 19694108

ANEXA 1 la HCL nr. 220/19.11.2012
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Bălașel Teodor

Catre : **MUNICIPIUL ZALAU, judetul Salaj**

Zalau, P-ta Iuliu Maniu, nr. 3; Tel.: 0260/610550; Tel/Fax:
0260/661869; E-mail: primaria@zalausj.ro



Stimate doamne, stimați domni,

Prezentul document a fost pregătit de către evaluatorul ARDELEAN DAN IOAN POMPILIU, membru UNEVAR (nr. 10286), în conformitate cu instrucțiunile (adresa nr. 48470/10.2012) comenzii de prestări servicii nr. 159 din 25.10.2012 pentru evaluarea a 33 de loturi de teren identificate prin dezmembrarea CF 1566 Ortelec si CF 1644 Ortelec.

La cererea dumneavoastra evaluatorul a inspectat imobilele indicate.

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara a Municipiului Zalau, si se identifica – pe baza documentatiei intocmite de SC SMAIL SRL Zalau si incheierea OCPI Salaj-Zalau nr. 89252/2006 - prin:

Nr.crt	Denumire	Carte Funciara	Numar cadastral	Suprafata teren [mp]
1	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1992/N Zalau	3863	300
2	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1993/N Zalau	3864	300
3	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1994/N Zalau	3865	300
4	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1995/N Zalau	3866	300
5	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1997/N Zalau	3867	300
6	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1998/N Zalau	3868	300
7	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1999/N Zalau	3869	300
8	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2000/N Zalau	3876	300
9	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2001/N Zalau	3877	300
10	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2002/N Zalau	3878	300
11	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2003/N Zalau	3879	300
12	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2004/N Zalau	3880	300
13	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2005/N Zalau	3881	300
14	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2006/N Zalau	3882	300
15	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2007/N Zalau	3883	300
16	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2008/N Zalau	3884	300
17	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2009/N Zalau	3885	300
18	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2010/N Zalau	3886	300
19	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2011/N Zalau	3887	300
20	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2012/N Zalau	3888	300
21	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2013/N Zalau	3870	300
22	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2014/N Zalau	3871	300
23	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2015/N Zalau	3872	300
24	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2016/N Zalau	3873	300
25	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2017/N Zalau	3874	300
26	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2018/N Zalau	3875	300
27	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2019/N Zalau	3889	300

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

28	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2020/N Zalau	3890	300
29	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2021/N Zalau	3891	300
30	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2022/N Zalau	3892	300
31	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2023/N Zalau	3893	300
32	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2024/N Zalau	3894	300
33	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2025/N Zalau	3895	300

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (*fără a se face investigații/verificări suplimentare*). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul evaluării;

Imobilele au fost evaluate ca fiind libere de orice fel de sarcini.

Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului.

Proprietatea care face obiectul evaluării este amplasată în zona periferică a Municipiului Zalau.

Scopul evaluării este: estimarea valorii de piață.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipoteză s-a estimat o valoare de piață – conform standardului internațional de evaluare IVS 1 “Valoarea de piață- tip de evaluare” și Standardul Internațional de Practică în evaluare GN1- “Evaluarea proprietății imobiliare”

Structura raportului este:

- 1- Partea introductivă- care cuprinde certificarea;
- 2- Premizele evaluării- cuprinde principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- 3- Prezentarea datelor- în care este prezentată proprietatea imobiliară evaluată, datele juridice și studiul de vandabilitate;
- 4- Analiza datelor- aplicarea metodei de evaluare, al rezultatului obținut și opinia evaluatorului;
- 5- Anexe: conține elemente care susțin argumentele prezentate în raport: schițe, extrase CF, fotografii ale imobilelor.
- 6-

Valoarea/mp teren liber, teren intravilan țară “Onului” estimată este după cum urmează:

Nr.crt	Denumire	Carte Funciara	Numar cadastral	Valoarea [lei]
1	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1992/N Zalau	3863	10.992
2	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1993/N Zalau	3864	10.992
3	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1994/N Zalau	3865	10.992
4	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1995/N Zalau	3866	10.992
5	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1997/N Zalau	3867	10.992
6	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1998/N Zalau	3868	10.992
7	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1999/N Zalau	3869	10.992
8	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2000/N Zalau	3876	10.992
9	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2001/N Zalau	3877	10.992
10	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2002/N Zalau	3878	10.992
11	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2003/N Zalau	3879	10.992
12	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2004/N Zalau	3880	10.992
13	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2005/N Zalau	3881	10.992
14	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2006/N Zalau	3882	10.992

15	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2007/N Zalau	3883	10.992
16	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2008/N Zalau	3884	10.992
17	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2009/N Zalau	3885	10.992
18	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2010/N Zalau	3886	10.992
19	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2011/N Zalau	3887	10.992
20	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2012/N Zalau	3888	10.992
21	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2013/N Zalau	3870	10.992
22	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2014/N Zalau	3871	10.992
23	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2015/N Zalau	3872	10.992
24	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2016/N Zalau	3873	10.992
25	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2017/N Zalau	3874	10.992
26	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2018/N Zalau	3875	10.992
27	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2019/N Zalau	3889	10.992
28	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2020/N Zalau	3890	10.992
29	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2021/N Zalau	3891	10.992
30	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2022/N Zalau	3892	10.992
31	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2023/N Zalau	3893	10.992
32	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2024/N Zalau	3894	10.992
33	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2025/N Zalau	3895	10.992

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii octombrie 2012;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile legate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra valorii;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;
- valoarea include aportul dreptului de proprietate aferente terenului, a clădirii și a amenajărilor existente;
- valorile sunt considerate în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR = 4,5236 RON, valabil al data de 05.11.2012

Raportul a fost redactat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu aleasă considerație,
Evaluator
Ing. Ardelean Dan Ioan Pompiliu



1.1 Certificare:

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certificam ca analizele opiniile si concluziile prezentate sunt numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizate opiniile si concluziile personale care sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de viitor in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea raportului nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele si opiniile raportului au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR si Standardele IVSC (Comitetul International de Standarde in Evaluare).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit nici o asistenta din partea unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat in conformitate cu Standardele Internationale de Practica in Evaluare GN11- "Verificarea evaluarii".

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru UNEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesonala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmiri acestui raport.

Am incheiata polita de asigurare de raspundere civila la AON SA.

Ardelean Dan Ioan Pompiliu, Evaluator intreprinderi, membru titular UNEVAR



CUPRINS

1. INTRODUCERE

Certificare

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze si conditii limitative	6
2.2. Obiectul evaluarii	7
2.3. Drepturi de proprietate evaluate	8
2.4. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate	8
2.5. Data estimarii valorii	8
2.6. Moneda raportului	8
2.7. Modalitati de plata	8
2.8. Inspectia proprietatii	8
2.9. Informatii utilizate si sursede informatii	8
2.10. Clauza de nepublicare	9

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentarea generala a proprietatii imobiliare	9
3.2 Descrierea proprietatii evaluate	10
3.2.1. amplasamentul	10
3.2.2. descrierea amenajarilor si constructiilor	11
3.3 Studiu de vandabilitate (analiza pietei imobiliare)	11
3.3.1. Analiza cererii	11
3.3.2. Analiza ofertei competitive	11
3.3.3. Echilibrul pietei	12

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai buna utilizare	12
4.2. Abordarea pe baza de comparatii	17
4.3. Rezultatele evaluarii	19
4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	19

5. ANEXE

5.1. Actele si schite ale proprietatii	22
5.2. Fotografii ale proprietatii	27
5.3. Preturi in zona comparabile	29

2 PREMISELE EVALUARII

2.1 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, avute in vedere de de care evaluator, care sunt prezentate in continuare:

A) Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre MUNICIPIUL ZALAU prin Directia Patrimoniu, fiind posibila existenta altor informatii pe care evaluatorul nu le cunoaste la data evaluarii. Dreptul de proprietate este considerat valabil;
- Suprafetele luate in calcul au fost determinate pe baza planurilor si documentelor puse la dispozitie de catre proprietar;
- Pe imobilul inscris in CF 1566 Ortelec si CF 1644 Ortelec dezmembrate apoi in baza documentatiei tehnice elaborate de SC SMAIL SRL Zalau – persoana juridica autorizata ANCPI se afla cele 33 (treizeci si trei) de parcele de teren intravilan in tarlăua Gradina Onului. Suprafata parcelor este de cate 300 mp pentru fiecare si care se afla in zona de Nord-Vest a localității. Aceasta localizare beneficiază de o poziție favorabila din punct de vedere al posibilităților de acces la căile de comunicare: drum judetean. Cele 33 parcele de teren au fost împărțite în parcele de teren pregătite pentru amplasarea unităților locative rezidentiale care să beneficieze de toate facilitățile necesare locuirii, in conformitate cu planul urbanistic de detaliu proiect nr. 244/2005 elaborat de SC ART PROIECT SRL Zalau .
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Presupune ca nu exista nici un fel de contaminatii si costul valorilor de decontaminare nu afecteaza valoarea. Nu am efectuat nici o investigatie pentru stabilirea existentei contaminatilor . Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu si-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea conditii ;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii ;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.

B) Conditii limitative:

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare ;

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu da dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea evaluata;
- Valoarea estimata in raport se aplica intregii proprietati si orice distribuire a valorii este permisa numai in cazul in care raportul prevede astfel de distribuire;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, șamd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul nostru. Indiferent dacă o astfel de permisiune a fost acordată sau nu, nu ne vom asuma nici un fel de responsabilitate sau obligație față de terțe persoane care intră în posesia prezentei lucrări.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară aflată în evidențele Municipiului Zalău și se identifică prin:

Nr.crt	Denumire	Carte Funciara	Numar cadastral	Suprafata teren [mp]
1	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1992/N Zalău	3863	300
2	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1993/N Zalău	3864	300
3	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1994/N Zalău	3865	300
4	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1995/N Zalău	3866	300
5	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1997/N Zalău	3867	300
6	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1998/N Zalău	3868	300
7	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1999/N Zalău	3869	300
8	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2000/N Zalău	3876	300
9	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2001/N Zalău	3877	300
10	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2002/N Zalău	3878	300
11	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2003/N Zalău	3879	300
12	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2004/N Zalău	3880	300
13	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2005/N Zalău	3881	300
14	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2006/N Zalău	3882	300
15	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2007/N Zalău	3883	300
16	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2008/N Zalău	3884	300
17	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2009/N Zalău	3885	300
18	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2010/N Zalău	3886	300
19	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2011/N Zalău	3887	300
20	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2012/N Zalău	3888	300
21	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2013/N Zalău	3870	300
22	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2014/N Zalău	3871	300
23	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2015/N Zalău	3872	300
24	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2016/N Zalău	3873	300
25	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2017/N Zalău	3874	300
26	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2018/N Zalău	3875	300
27	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2019/N Zalău	3889	300

28	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2020/N Zalau	3890	300
29	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2021/N Zalau	3891	300
30	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2022/N Zalau	3892	300
31	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2023/N Zalau	3893	300
32	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2024/N Zalau	3894	300
33	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2025/N Zalau	3895	300

Scopul evaluării este estimarea “valorii de piață”

Prezentul raport se adresează managementului MUNICIPIULUI ZALAU în calitate de client .

Evaluarea se realizează în baza comenzii de prestări servicii încheiată de client.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este consemnat în titlurile de proprietate prezentat de către client, respectiv încheierea OCPI cu nr. 952/30.06.2006 și registrul inventar TERENURI COMODAT ACORDATE TINERILOR ȘI FAMILIILOR AFECTATE DE ALUNECĂRI DE TEREN – lista din luna mai 2012, cu numerele parcelare din parcela “Onului” menționate în tabelul de mai sus.

Conform documentelor prezentate, nu este înscrisă interdicția de înstrăinare, grevare, dezmembrare asupra terenului.

Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare:

IVS1 “Valoarea de piață-tip de valoare”

În aceste condiții constatăm că proprietatea propusă pentru evaluare este fără restricții impuse de formă, dimensiuni, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora, putându-se proceda la stabilirea unei valori de piață.

Se poate estima o “valoare de piață” – așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare – IVS 1

2.5 Data estimării valorii

Data estimării valorii este 05.11.2012.

2.6 Moneda raportului

Clientul a solicitat ca valoarea estimată finală să fie exprimată în RON și echivalent EUR.

Pentru exprimarea în EUR cursul de schimb utilizat este cel oficial comunicat de BNR la data raportului, în acest caz este de 4,5236 , valabil la data de 05.11.2012 RON/EUR.

2.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în acest raport reprezintă suma ce urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată esalonate în timp.

2.8 Inspectia proprietatii.

Inspectia proprietatii a fost realizată în data de 01.11.2012. În timpul inspecției s-au cules informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au analizat schitele. Nu s-au efectuat studii privind contaminare a amplasamentului.

2.9 Informații utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietatii imobiliare – extras CF- schita terenului, încadrarea în zonă;
- Informații privind piața imobiliară specifică zonei și tipului de imobil (pret, nivel chirie);

- Informatii privind activitatea viitoare ce se va desfasura pe amplasament;
- Alte informatii din publicatiile de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- Baza de date ale evaluatorului;
- Informatii primite din partea clientului referitoare la proprietatea imobiliara evaluata, pentru veridicitatea lor fiind direct raspunzatori;
- PUG Zalau si RLU aferent in valabilitate;
- PUD "Gradina Onului".

2.10 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantul MUNICIPIULUI Zalau, pentru care ramane raspunzator.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul conditiilor din luna octombrie 2012. Daca acestea se vor modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului .

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

3.2 Descrierea proprietatii evaluate

3.2.1 Amplasamentul

3.2.2 Descrierea amenajarilor si constructiilor

3.3 Studiul de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

3.3.1 Analiza cererii

3.3.2 Analiza ofertei competitive

3.3.3 Echilibrul pietei

3.1. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la urmatoarele proprietati imobiliare:

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara aflata in proprietatea Municipiului Zalau si identificata astfel:

Nr.crt	Denumire	Carte Funciara	Numar cadastral	Suprafata teren [mp]
1	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1992/N Zalau	3863	300
2	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1993/N Zalau	3864	300
3	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1994/N Zalau	3865	300
4	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1995/N Zalau	3866	300
5	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1997/N Zalau	3867	300
6	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1998/N Zalau	3868	300
7	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1999/N Zalau	3869	300
8	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2000/N Zalau	3876	300
9	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2001/N Zalau	3877	300
10	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2002/N Zalau	3878	300
11	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2003/N Zalau	3879	300
12	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2004/N Zalau	3880	300
13	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2005/N Zalau	3881	300
14	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2006/N Zalau	3882	300

15	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2007/N Zalau	3883	300
16	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2008/N Zalau	3884	300
17	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2009/N Zalau	3885	300
18	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2010/N Zalau	3886	300
19	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2011/N Zalau	3887	300
20	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2012/N Zalau	3888	300
21	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2013/N Zalau	3870	300
22	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2014/N Zalau	3871	300
23	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2015/N Zalau	3872	300
24	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2016/N Zalau	3873	300
25	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2017/N Zalau	3874	300
26	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2018/N Zalau	3875	300
27	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2019/N Zalau	3889	300
28	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2020/N Zalau	3890	300
29	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2021/N Zalau	3891	300
30	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2022/N Zalau	3892	300
31	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2023/N Zalau	3893	300
32	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2024/N Zalau	3894	300
33	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2025/N Zalau	3895	300

Situatia juridica

Descrierea juridica a proprietatii este realizata in tabelul de mai sus.

Proprietatea este considerata si evaluata ca nefiind supusa interdictiei de instrainare, grevare, dezmembrare si locatiune.

Evaluarea a fost realizata in conditii limitative amintite la punctual 2.1, orice diferente ducand la invalidarea prezentului raport.

3.2 . DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE

3.2.1. Amplasamentul

Imobilul care face obiectul evaluarii este amplasat pe tarla “Onului”, in intravilanul municipiului Zalau, judetul Salaj.

Zona imobilului din municipiul Zalau, este una periferica, pe o strada secundara, la liziera padurii Mesesului.

Proprietatea evaluata are acces indirect de pe drumul judetean DJ 101 C prin intermediul unei strazi asfaltate (str. Padureni).

Potrivit prevederilor din RLU si PUG al Municipiul Zalau, unitatea teritoriala de referinta este destinata locuintelor, posibilitatea schimbarii destinatiei bunului imobil supus evaluarii este putin probabila, practic imposibila, solutia unei instrainari rapide este posibila.

La inspectia in teren am constata ca exista delimitarea ferma a bunului imobil supus evaluarii existand posibilitatea conformarii acestuia nevoilor solicitantilor ca procent de ocupare a terenului (POT) si a coeficientului de utilizare teren (CUT). Pe terenul supus evaluarii nu erau infiintate culturi, existand o vegetatie conjuncturala provenita din flora spontana.

Terenul are dotari de retele de utilitati cu posibilitatea racordarii consumatorilor.

3.2.2. Descrierea amenajarilor si constructiilor

In conformitate cu planul urbanistic de detaliu "Mobilare Gradina Onului" au fost realizate zonele de circulatii, spatii verzi si cele de gospodarie comunala care cuprind asigurarea accesului la loturile propuse pentru amplasarea caselor de locuit (alei carosabile din beton rutier, trotuare din pavele de beton) ca si a utilitatilor necesare (retele electrice de uz casnic si de iluminat public stradal, retea de apa potabila, canalizare menajera si pluviala, inclusiv a unei stati de epurare a apelor menajere uzate).

3.3. Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba dreptul de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Proprietatea care face obiectul evaluarii are o amplasare favorabila, in zona rezidentiala pe un amplasament viabilizat, nu este grevata de procese si detinere in devalmasie.

3.3.1 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativa si cantitativa.

In cazul proprietatilor analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri pretabile amplasarii de locuinte. Cererea potentiala pentru aceasta proprietate este in scadere datorita faptului ca se resimt efectele crizei economice.

3.3.2 Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la anumite preturi, pe o piata data, intr-un anumit interval de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un moment dat, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Majoritatea terenurilor nu sunt oferite si spre inchiriere. In zonele periferice nu sunt oferte care sa asigure utilitatile pe care terenul intravilan - situat in tarlaua "Gradina Onului"- analizat le ofera.

Concluzii:

Se observa:

- Oferta pentru vanzare - spatii similare cu proprietatea subiect este relativ bine reprezentata.

3.3.3. Echilibrul pietei

Este dificil de estimat echilibrul pietei datorita unui numar prea mare de factori care perturbeaza tranzactiile.

In prezent, criza financiara influenteaza conditiile de eficienta in care poate fi administrat imobilul.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare – CMBU reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de avaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal,
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Practic, tinand cont de dotarile existente, cea mai probabila utilizare pentru proprietatea analizata este cea de industrie.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: indeplineste conditiile de mai sus.

Utilizari de genul industrial sunt permise legal.

Utilizarea industrială, este permisibila si posibila fizic, este fezabila si productiva.

De mentionat ca din punct de vedere al permisibilitatii legale si posibilitatii fizice studiile, proiectele si avizele pentru utilizari industriale sustin aceasta utilizare, constructia fiind prevazuta din proiectul initial pentru acesata destinatie.

Astfel, in cele ce urmeaza s-a considerat ca imobilul are aceasta utilizare ca fiind cea mai buna. Modificarea destinatiei presupune schimbarea structurii functionale si necesita investitii enorme. Proprietarul mentine in viitorul apropiat destinatia actuala.

ANALIZA DE PIATA SI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI PENTRU TERENURILE INTRAVILANE LIBERE.

Obiectul analizei il constituie terenurile intravilane libere, amplasate in municipiul Zalau din judetul Salaj, situate in zona periferica a localitatii.

Pentru analiza de piata au fost utilizate urmatoarele surse de informatii:

- documentele proprietatii (extras CF);
- planul parcellar, PUG si RLU Municipiul Zalau;
- datele de site-ul Institutului National de Statistica;
- inspectia proprietatii si a vecinatatilor;
- au fost culese informatii in teren (anunturi de vanzare);
- au fost accesate ofertele de vanzare de pe internet si la agentii imobiliare;
- discutii cu dezvoltatori, agenti imobiliari, notari si cumparatori.

Data evaluarii a fost 05.11.2012.

1. **Analiza productivitatii proprietatii imobiliare:** are in vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal, de localizare, care determina utilizarile potentiale ale terenurilor libere.

- a) Terenul este situat in intravilanul municipiului Zalau, tarlawa "Gradina Onului";
- b) Servituti si restrictii nu exista;
- c) Regim economic: destinatia conform PUG si RLU este de intravilan si constructii rezidentiale si functiuni complementare;
- d) Regim tehnic: POT; CUT adaptabile functiunii specifice; adiacent cailor de acces; retragere fata de limita proprietatii: nominalizat;
- e) Parcelare: conform PUD "Gradina Onului";
- f) Parcaje: se interzice parcare vehiculelor pe portiunea carosabila a drumului; se vor crea spatii pentru parcare autoturismelor in interiorul parcelelor;
- g) Imprejmuiri: la frontul stradal se vor realiza imprejmuiri usoare (metal, lemn), opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 60-80 cm si inaltime totala de max. 2 m; intre proprietati se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal sau plase de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime minima de 2 m;
- h) Caracteristici fizice ale terenului:
 - Marime si configuratie: dupa caz, de forma dreptunghiulara cu deschidere variabila la calea de acces;
 - Ttopografie: terenuri in usoara panta, ceea ce presupune fundarea directa;
 - Utilitati: apa; canalizare; energia electrica; gaze naturale; telefonie – la gard;
 - Acees: acces direct la reseaua stradala a cartierului Ortelec care asigura legatura cu drumul judetean DJ 191 C;
 - Mediu: nu exista informatii sau semne vizibile de contaminare.

Teren intravilan – parcela Gradina Onului

Caracteristici ale terenului evaluat	Efectul caracteristicilor asupra dezvoltarii				
	Rezidentile – locuinte unifamiliale	Rezidentiale – locuinte multifamiliale	Comerciale	Amenajari sportive	Constructii de sanatate
Regim economic si tehnic	f. pozitiv	negativ	pozitiv	neutru	pozitiv
Utilizarea terenurilor in zona	f. pozitiv	negativ	pozitiv	neutru	neutru
Marime si configuratie	f. pozitiv	negativ	pozitiv	neutru	neutru
Topografie	f. pozitiv	negativ	pozitiv	neutru	neutru
Utilitati	f. pozitiv	pozitiv	pozitiv	neutru	neutru
Acces	f. pozitiv	pozitiv	pozitiv	neutru	neutru
Mediu	pozitiv	pozitiv	pozitiv	neutru	neutru

2. Delimitarea pietei

In ultimii ani, zonele de dezvoltare au aparut in periferiile municipiului Zalau, in special in partea de Sud (Merilor, Morii), spre Est (Dealul Morii, Gradina Dochiei), spre Vest (Cartier Meses, Sarmas, Ortelec) si spre orasul Simleu-Silvaniei, de-a lungul drumului judetean DN 1F.

3. **Analiza si previziunea cererii.** Numarul de locuinte terminate comparat cu numarul de autorizatii de construire emise de autoritatile publice competente in municipiul Zalau, judetul Salaj a evoluat in perioada 2010 – 2012, astfel:

- In anul 2010: locuinte - numar AC emise: 147 din care in zona 26;
- In anul 2011: locuinte - numar AC emise: 121 din care in zona 21;

- In anul 2012 : locuinte - numar AC emise: 84 din care in zona 13.

Coroborand cei doi parametri analizati, concluzionez ca cererea de locuinte a scazut cu 50 % in anul 2012 comparativ cu anul 2010.

In baza estimarii ca in zona Onului se edifica anual un procent de 15 % - 18 % din locuintele la nivel de municipiu, precum si faptul ca un lot mediu are cca. 300 mp, fapt care transforma cererea de locuinte noi, in cerere de terenuri aferente acestora, am imaginat urmatoarele previziuni privind cererea de terenuri libere in zona "Gradina Onului":

Tip scenariu	Descriere	Cererea previzionata (ha de teren liber/an)
Scenariu pesimist	Scaderea cererii la nivelul anului 2012	sub 4000 mp
Scenariul cel mai probabil	mentinerea cererii la nivelul anului 2011	4000 mp – 6300 mp
Scenariu optimist	revenirea cererii la nivelul anului 2010	peste 7800 mp

4. **Analiza si previziunea ofertei competitive.** Avand in vedere ca o dezvoltare rezidentiala presupune parcelarea lotului de 9900 mp si studierea loturilor mici construibile.

Oferta de loturi in zona pentru terenuri construibile sunt cuprinse intr-un interval destul de stans de la 6 euro/mp pana la 9 euro/mp. Au fost identificate putine tranzactii in cursul anului 2012 si comparativ cu cele din 2010 se evidentiaza o scadere a preturilor cu cca. 50%.

5. **Echilibrul cererii si ofertei.** In perioada de varf a anilor 2007 - 2008, raportul dintre cerere si oferta depindea de amplasamentul in zona primand cererea in zona densa – centrala si mediana – unde cererea de loturi mici era mai mare decat oferta, iar zona nedevelopata oferta de loturi construibile era mai mare decat cererea.

In prezent, oferta este mai mare decat cererea indiferent de zona, piata poate fi definita ca fiind "in cadere", respectiv o piata in care scaderea cererii este insotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor.

6. **Estimarea atractivitatii proprietatii imobiliare.** Pentru analiza atractivitatii proprietatii evaluate am facut o analiza a ratei de rating, pentru a prevedea rata probabila de atractivitate a proprietatii.

Pentru analiza atractivitatii proprietatilor au fost luate in considerare un numar de 12 criterii pe care le consider relevante. Analiza are in vedere o scala de la 1 la 4:

- 1 – nesatisfacator
- 2 – satisfacator
- 3 – bine
- 4 foarte bine

Criteriul	Comparabile		Subiect
	A	B	
Apropierea de retea de transport in comun	2	2	3
Apropiere de institutii publice (scoli, etc)	2	2	2
Apropiere de centre comerciale	2	2	3
Zona rezidentiala linistita	2	2	2
Tendinte de dezvoltare a zonei	2	2	3

Utilitati accesibile	2	2	3
Accesibilitate	2	2	3
Regim economic si tehnic	2	2	2
Marime si configuratie	2	2	3
Topografie	2	2	3
Programe publice de dezvoltare a zonei	1	1	1
Densitatea locuitorilor in apropiere	2	2	3
Total rating	23	23	30
Clasament	2	2	1

Proprietatile comparabile au un rating inferior, fapt ce conduce la concluzia ca **proprietatea este relativ atractiva in aria de piata.**

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU) A TERENULUI LIBER

Conform GN1, *Evaluarea proprietatii imobiliare*, pentru stabilirea CMBU evaluatorul trebuie sa raspunda la urmatoarele intrebari:

1.Utilizarea sugerata este una rezonabila si probabila?

Am identificat un numar de utilizari rezonabile, probabile si posibile ale terenului liber functie de caracteristicile terenului evaluat (urmare analizei productivitatii sale pct 1 de mai sus), a utilizarilor permise prin PUG, fara a ignora si alte utilizari (in conditiile in care acestea sunt probabile prin promovarea unui PUZ), analiza tendintelor locale (in zona sau in zone asemanatoare), planurile de dezvoltare ale autoritatii publice locale. In cazurile de analizat, am apreciat ca utilizarile posibile sunt:

- locuinte rezidentiale unifamiliale;
- activitati complementare agrozootehnice sau mestesugaresti;

Caracteristicile terenului au un efect pozitiv asupra dezvoltarii de locuinte.

Tendintele de pe piata locala indica o probabilitate mai mare pentru dezvoltarea rezidentiala, alte oportunitati intr-o zona cu densitate relativ redusa nu sunt viabile, iar din analiza efectuata alte utilizari nu au cautare.

Asadar am stabilit ca utilizari rezonabile si probabile: **rezidentiala** – locuinte unifamiliale si **comerciala si mixta** (rezidentiala – locuinta unifamiliala si comerciala).

2.Utilizarea este legala sau exista o probabilitate rezonabila de a obtine o aprobare legala pentru acea utilizare?

Utilizarile rezonabile si probabile sunt permise legal si prin PUG – vezi RLU – fisa de prescriptii specifice a UTR LFCm2 – zona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente in afara zonelor protejate cu POT max. 25 % si CUT max. = 0,60 (D+P; D+P+M; P+1E).

3.Proprietatea este fizic adecvata utilizarii sau poate fi adaptata pentru acea utilizare?

In cazul utilizarii rezidentiale este necesara parcelarea terenului.

Regulile stabilite prin prescriptiile UTR LFCm2, sunt:

- se va pastra tipul de lot dispus pe adancime cu front stradal redus (12-20 m), destinat amplasarii de case in sistem izolat;
- se vor pastra actualele delimitari de parcele funciare, asigurandu-se un gabarit minimal de 11 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor principale si de 9 m ale strazilor secundare;
- POT = maxim 25%;

- CUT = maxim 0,60;
- regim de inaltime D+P, D+P+M, P+1E, cu maxim 6 m la cornisa si/sau streasina;
- parcare permisa in interiorul parcelei.

4.Utilizarea propusa este fezabila financiar?

Analiza fezabilitatii funciare presupune estimarea valorii de piata in cazul celor doua utilizari ramase (comparatia vanzarilor sau abordarea prin venit) si compararea acestei valori cu costurile de construire si vanzare a proprietatii. Daca exista profit, atunci utilizarea este fezabila financiar.

Numar de loturi dezvoltate rezidential	33
Sd unitate imobiliara	200 mp
Timp necesar pentru dezvoltare	36 luni
Costuri unitare de construire	400 euro/mpAd
Taxe legale de construire - % din cost construire	3%
Costuri de finantare - % din cost construire	10%
Costuri de vanzare - % din cost construire	1%
Costuri de dezvoltare externe (utilitati)	884.000 euro
Total costuri	3.893.600 euro
Pret mediu unitate imobiliara	130.000 euro
Venit brut din vanzare	4.290.000 euro
Diferenta intre venituri si cheltuieli (fara teren)	396.400 euro

Suma de 66.400 euro trebuie sa remunereze rezonabil dezvoltatorul si sa acopere cheltuielile pentru achizitia terenului.

Analizam urmatoarele scenarii, pornind de la un profit al dezvoltatorului de 3 % (calculat la venituri), cu un pas de 3%.

Profitul dezvoltatorului (%)	3%	6%	9%
Diferenta intre venituri si cheltuieli	396.400	396.400	396.400
Profitul dezvoltatorului (euro)	128.700	257.400	386.100
Valoarea terenului (ca diferenta)	267.700	39.000	10.300
Valoare unitara teren (euro/mp)	27,04	3,94	1,04

Din analiza rezulta un profit asteptat de 3% - 6%. Data fiind relativitatea datelor utilizate si faptul ca rentabilitatea asteptata de dezvoltatori nu poate fi mai mica decat rentabilitatea investitiilor cu risc inferior (ex.: depozite bancare – max 3,25%) sau asemanator, este de asteptat ca dezvoltatorii sa forteze o scadere a costurilor pentru maximizarea profitului.

5.Pentru utilizarile care au trecut cele patru teste anterioare, CMBU selectata reflecta cea mai profitabila utilizare a terenului?

In cazul de fata, singura utilizare care a trecut toate testele este cea rezidentiala.

Ca urmare, CMBU este dezvoltarea rezidentiala.

METODA COMPARATIEI

Grila datelor de comparatie

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta oct. 2012	oferta iulie 2012	oferta oct. 2012
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale și fizice				
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc. Zalău - zona Onului	loc. Zalău - zona Onului	loc. Zalău - zona Ortelec	loc. Zalău - zona Frumoasa
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	9900	3000	6800	4,000
	Forma, raport front / adâncime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - aprox (ml):	300 m la DJ	350 m la DJ	68 m la drum camp	20 m la sosea
	Topografie:	înclin. 5%,	înclin. 5%	rampă 10%	rampă 10%
8	Utilități (en el / apa / canal / gaz metan / cablu date)	da/toate	da/toate	da/toate	da/toate
9	Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret total (EURO)		27,000	40,800	24,000
	Pret / mp (EURO)		9	6	6
	Nr. telefon propr. (ag. imob)		0742-844403	ID 41463	ID AP469515

Comparatii teren

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Loc. Zalău - zona Onului	loc. Zalău - zona Onului	loc. Zalău - zona Ortelec	loc. Zalău - zona Frumoasa
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	9900	3000	6800	4000
	PREȚ VÂNZARE EUR		27,000	40,800	24,000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 9.00	€ 6.00	€ 6.00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta oct. 2012	oferta iulie 2012	oferta oct. 2012
	Corecție unitară sau procentuală		0%	-10%	0%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei		0.00	-0.60	0.00
	Pret de vânzare corectat		9.00	5.40	6.00
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin

	Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru Drepturi de proprietate Preț corectat (EUR/mp)		0 € 0.00 € 9.00	0 € 0.00 € 5.40	0 € 0.00 € 6.00
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	0\$	0\$	0\$	0\$
	Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici Preț corectat (EUR/mp)		0% € 0.00 € 9.00	-5% -€ 0.27 € 5.13	-10% -€ 0.60 € 5.40
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru finanțare Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.00 € 9.00	€ 0.00 € 5.13	€ 0.00 € 5.40
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru condiții de vânzare Preț corectat (EUR/mp)		€ 0.00 € 9.00	€ 0.00 € 5.13	€ 0.00 € 5.40
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru condiții ale pieței Preț corectat (EUR/mp)		-10% -€ 0.90 € 8.10	-10% -€ 0.51 € 4.62	-10% -€ 0.54 € 4.86
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc. Zalau - zona Onului	loc. Zalau - zona Onului	loc. Zalau - zona Ortelec	loc. Zalau - zona Frumoasa
	Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru localizare Preț corectat (EUR/mp)		0% € 0.00 € 8.10	-5% -€ 0.23 € 4.39	-10% -€ 0.49 € 4.37
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	9900	3000	6800	4000
	Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru dimensiuni		0.0% € 0.00	0% € 0.00	0% € 0.00
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru forma si front	300 m la DJ	350 m la DJ 0% € 0.00	68 m la drum camp -10% -€ 0.44	20 m la sosea 20% € 0.87
c	Topografie	înclin. 5%,	înclin. 5%	rampă 10%	rampă 10%
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-5%	-5%

	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	-€ 0.22	-€ 0.22
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 8.10	€ 3.73	€ 5.03
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/toate	da/toate	da/toate	da/toate
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 8.10	€ 3.73	€ 5.03
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 8.10	€ 3.73	€ 5.03
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Corecție unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 8.10	€ 3.73	€ 5.03
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 8.10	€ 3.73	€ 5.03
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 0.90	-€ 1.67	-€ 0.97
		(procentual)	-10%	-31%	-16%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 0.90	€ 1.67	€ 2.72
		(procentual)	10.0%	31.0%	45.3%
	Suprafața	9900			
	Opinie / mp	8.10			
	Valoare estimată _EURO	80,190			
	Valoare RON	362,750			
	Curs valutar	4.5236			
	Data evaluării	5-Nov-12			

4.5.REZULTATELE EVALUARII

În urma aplicării metodei de evaluare prin comparația vânzărilor, prezentată mai sus, s-au obținut următoarele rezultate:

Teren intravilan tarla "Onului" 36,64 lei/mp 8,10 €/mp

4.5.1 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piața care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparației având în vedere piața imobiliară actuală în municipiul Zalău.

Se observeaza ca rezultatul obtinut prin abordarea pe baza de comparatiile vanzarilor, reprezinta valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii:

Valoarea estimata este :

Teren intravilan tarla "Onului" 36,64 lei/mp 8,10 €/mp

Astfel ca cele 33 de parcele, definite conform listei de inventar prezentate de Directia Patrimoiu, au valorile de mai jos

Nr.crt	Denumire	Carte Funciara	Numar cadastral	Valoarea [lei]
1	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	1992/N Zalau	3863	10.992
2	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	1993/N Zalau	3864	10.992
3	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	1994/N Zalau	3865	10.992
4	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	1995/N Zalau	3866	10.992
5	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	1997/N Zalau	3867	10.992
6	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	1998/N Zalau	3868	10.992
7	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	1999/N Zalau	3869	10.992
8	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2000/N Zalau	3876	10.992
9	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2001/N Zalau	3877	10.992
10	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2002/N Zalau	3878	10.992
11	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2003/N Zalau	3879	10.992
12	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2004/N Zalau	3880	10.992
13	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2005/N Zalau	3881	10.992
14	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2006/N Zalau	3882	10.992
15	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2007/N Zalau	3883	10.992
16	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2008/N Zalau	3884	10.992
17	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2009/N Zalau	3885	10.992
18	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2010/N Zalau	3886	10.992
19	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2011/N Zalau	3887	10.992
20	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2012/N Zalau	3888	10.992
21	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2013/N Zalau	3870	10.992
22	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2014/N Zalau	3871	10.992
23	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2015/N Zalau	3872	10.992
24	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2016/N Zalau	3873	10.992
25	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2017/N Zalau	3874	10.992
26	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2018/N Zalau	3875	10.992
27	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2019/N Zalau	3889	10.992
28	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2020/N Zalau	3890	10.992
29	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2021/N Zalau	3891	10.992
30	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2022/N Zalau	3892	10.992
31	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2023/N Zalau	3893	10.992
32	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2024/N Zalau	3894	10.992
33	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2025/N Zalau	3895	10.992

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila si in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii octombrie 2012;

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SĂLAJ - ZALĂU

Dosar nr. 9252 / 30.06.2006

INCHEIERE Nr. 9252/2006

Registrator _____
Asistent-registrator GREC ELVIRA
asistent registrator

Asupra cererii introduse de Buran Ioan Dumitru, notar public, cu sediul Biroului notarial în Zalău, str. T. Vladimirescu, bl. D53, sc.C, ap.1, județul Sălaj, privind întabularea dreptului dobânditorului MUNICIPIUL ZALAU ca persoană juridică, în CF 1566 Ortelec și 1644 Ortelec, în baza actului de parcelare nr. 1117/2006 autentificat de notarul public Ioan Dumitru Buran din Zalău, văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful în sumă de 1520,00 lei prin ordinul de plată nr. 1039/27.6.2006 și, respectiv, ordinul de plată nr. 1077/29.06.2006, ambele vizate de Trezoreria operativă a municipiului Zalău pentru operarea viramentului, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. PI09.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la imobilul situat în intravilanul municipiului Zalău, cartier Ortelec, la locul numit "Grădina Onului", județul Sălaj, imobil întabulat în CF. 1566 Ortelec, cu A+1 nr. top. 1051/b/2, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 12.387 mp., A+2, nr. top. 1052/b, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 2.056 mp. și A+3, nr. top. 1053, descris în CF: teren arabil intravilan în suprafață de 2.557 mp., precum și în CF 1644 Ortelec, cu A+1, nr. top. 1051/b/1/b, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 5.800 mp și A+2, nr. top. 1052/a/2, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 150 mp., proprietatea MUNICIPIULUI ZALAU ca persoană juridică și să se înscrie:

- **Întabularea** actului de parcelare nr. 1117/2006 autentificat de notarul public Ioan Dumitru Buran din Zalău, pe numele dobânditorului MUNICIPIUL ZALAU ca persoană juridică, în CF 1566 Ortelec și 1644 Ortelec, astfel:

Aceste imobile, care sunt terenuri limitrofe, libere de construcții se parcelează - în conformitate cu memoriul tehnic, schița de dezmembrare și planul de încadrare în zonă, întocmite de S.C. SMAIL SRL Zalău autorizată cu certificatul de autorizare seria B/149/2002, documente tehnice vizate de O.C.P.I. Sălaj, care fac parte integrantă din prezentul act -, după cum urmează:

1) **Corpul funciar cu A+2 nr. top. 1052/b, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 2056 mp., din CF 1566 Ortelec, se dezmembrează în:**

- **parcele 1**, nr. top nou 1052/b/1, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3863, cu vecinii: str. Pădureni, drum, nr. cad. 3864 și 3867 (simbolizată cu nr. 1 pe schiță); în CF. 1992/N Zalău
- **parcele 2**, nr. top nou 1052/b/2, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3864, cu vecinii: str. Pădureni, nr. cad. 3863, 3865 și 3867 (simbolizată cu nr. 2 pe schiță); în CF. 1993/N Zalău
- **parcele 3**, nr. top nou 1052/b/3, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3865, cu vecinii: str. Pădureni, nr. cad. 3864, 3866 și 3883 (simbolizată cu nr. 3 pe schiță); în CF. 1994/N Zalău
- **parcele 4**, nr. top nou 1052/b/4, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3866, cu vecinii: str. Pădureni, nr. cad. 3865, 3867 și 3896 (simbolizată cu nr. 4 pe schiță); în CF. 1995/N Zalău
- **parcele 5**, nr. top nou 1052/b/5, compusă din teren intravilan în suprafață de 856 mp., având nr. cadastral 3896 (număr acordat împreună cu parcelele top. 1051/b/2/17; 1053/7; 1051/b/1/b/8; 1052/a/2, ce se dezmembrează prin prezentul act), cu vecinii: N- str. Pădureni, E-drum și Labo Dorel, S-drum, V-

drum (simbolizată cu nr. 34 pe schiță). *În CT. 1996/N Zalau*

II) Corpul funciar cu A+1 nr. top. 1051/b/2, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 12.387 mp., din CF 1566 Ortelec, se dezmembrează în:

- ✓ - parcela 1, nr. top nou 1051/b/2/1, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3867, cu vecinii: drum, nr. cad. 3863, 3864, 3883, 3868 și 3896 (simbolizată cu nr. 5 pe schiță); *În CT. 1997/N Zalau*
- ✓ - parcela 2, nr. top nou 1051/b/2/2, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3868, cu vecinii: drum, nr. cad. 3867, 3869, 3882 și 3896 (simbolizată cu nr. 6 pe schiță); *În CT. 1998/N Zalau*
- ✓ - parcela 3, nr. top nou 1051/b/2/3, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3869, cu vecinii: drum, nr. cad. 3868, 3870, 3881 și 3896 (simbolizată cu nr. 7 pe schiță); *În CT. 1999/N Zalau*
- ✓ - parcela 4, nr. top nou 1051/b/2/4, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3876, cu vecinii: nr. cad. 3875 și 3896 (simbolizată cu nr. 14 pe schiță); *În CT. 2000/N Zalau*
- ✓ - parcela 5, nr. top nou 1051/b/2/5, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3877, cu vecinii: nr. cad. 3873, 3878 și 3896 (simbolizată cu nr. 15 pe schiță); *În CT. 2001/N Zalau*
- ✓ - parcela 6, nr. top nou 1051/b/2/6, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3878, cu vecinii: nr. cad. 3877, 3879, 3872 și 3896 (simbolizată cu nr. 16 pe schiță); *În CT. 2002/N Zalau*
- ✓ - parcela 7, nr. top nou 1051/b/2/7, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3879, cu vecinii: nr. cad. 3878, 3880, 3871 și 3896 (simbolizată cu nr. 17 pe schiță); *În CT. 2003/N Zalau*
- ✓ - parcela 8, nr. top nou 1051/b/2/8, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3880, cu vecinii: nr. cad. 3879, 3881, 3870 și 3896 (simbolizată cu nr. 18 pe schiță); *În CT. 2004/N Zalau*
- ✓ - parcela 9, nr. top nou 1051/b/2/9, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3881, cu vecinii: nr. cad. 3880, 3882, 3869 și 3896 (simbolizată cu nr. 19 pe schiță); *În CT. 2005/N Zalau*
- ✓ - parcela 10 nr. top nou 1051/b/2/10, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3882, cu vecinii: nr. cad. 3881, 3883, 3868 și 3896 (simbolizată cu nr. 20 pe schiță); *În CT. 2006/N Zalau*
- ✓ - parcela 11 nr. top nou 1051/b/2/11, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3883, cu vecinii: nr. cad. 3882, 3865, 3866, 3867 și 3896 (simbolizată cu nr. 21 pe schiță); *În CT. 2007/N Zalau*
- ✓ - parcela 12 nr. top nou 1051/b/2/12, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3884, cu vecinii: nr. cad. 3861, 3885 și 3896 (simbolizată cu nr. 22 pe schiță); *În CT. 2008/N Zalau*
- ✓ - parcela 13, nr. top nou 1051/b/2/13, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3885, cu vecinii: nr. cad. 3884, 3886 și 3896 (simbolizată cu nr. 23 pe schiță); *În CT. 2009/N Zalau*
- ✓ - parcela 14, nr. top nou 1051/b/2/14, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3886, cu vecinii: nr. cad. 3885, 3887 și 3896 (simbolizată cu nr. 24 pe schiță); *În CT. 2010/N Zalau*
- ✓ - parcela 15, nr. top nou 1051/b/2/15, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3887, cu vecinii: nr. cad. 3886, 3888 și 3896 (simbolizată cu nr. 25 pe schiță); *În CT. 2011/N Zalau*
- ✓ - parcela 16, nr. top nou 1051/b/2/16, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3888, cu vecinii: nr. cad. 3887, 3889 și 3896 (simbolizată cu nr. 26 pe schiță); *În CT. 2012/N Zalau*
- ✓ - parcela 17, nr. top nou 1051/b/2/17, compusă din teren intravilan în suprafață de 7587, având nr. cadastral 3896 (număr acordat împreună cu parcelele top. 1052/b/5; 1053/7; 1051/b/1/b/8; 1052/a/2, ce se dezmembrează prin prezentul act), cu vecinii: N- str. Pădureni, E-drum și Labo Dorel, S-drum, V-drum (simbolizată cu nr. 34 pe schiță). *În CT. 1996/N Zalau*

III) Corpul funciar cu A+3 nr. top. 1053, descris în CF: teren arabil intravilan în suprafață de 2557 mp., din CF 1566 Ortelec, se dezmembrează în:

- ✓ - parcela 1, nr. top nou 1053/1, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3870, cu vecinii: drum, nr. cad. 3869, 3871, 3880 și 3896 (simbolizată cu nr. 8 pe schiță); *În CT. 2013/N Zalau*
- ✓ - parcela 2, nr. top nou 1053/2, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3871, cu vecinii: drum, nr. cad. 3870, 3872, 3879 și 3896 (simbolizată cu nr. 9 pe schiță); *În CT. 2014/N Zalau*
- ✓ - parcela 3, nr. top nou 1053/3, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3872, cu vecinii: drum, nr. cad. 3871, 3873, 3878 și 3896 (simbolizată cu nr. 10 pe schiță); *În CT. 2015/N Zalau*
- ✓ - parcela 4, nr. top nou 1053/4, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3873, cu vecinii: drum, nr. cad. 3872, 3874, 3877 și 3896 (simbolizată cu nr. 11 pe schiță); *În CT. 2016/N Zalau*
- ✓ - parcela 5, nr. top nou 1053/5, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3874, cu vecinii: drum, nr. cad. 3873, 3875 și 3896 (simbolizată cu nr. 12 pe schiță); *În CT. 2017/N Zalau*
- ✓ - parcela 6, nr. top nou 1053/6, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3875, cu vecinii: drum, nr. cad. 3874, 3876 și 3896 (simbolizată cu nr. 13 pe schiță); *În CT. 2018/N Zalau*

- parcela 7, nr. top nou 1053/7, compusă din teren intravilan în suprafață de 757 mp., având nr. nr. cadastral 3896 (număr acordat împreună cu parcelele top. 1052/b/5; 1051/b/2/17; 1051/b/1/b/8; 1052/a/2, ce se dezmembrează prin prezentul act), cu vecinii : N- str. Pădureni, E-drum și Labo Dorel, S-drum, V-drum (simbolizată cu nr. 34 pe schiță). *În CF. 1996/N Zalău*

IV) Corpul funciar cu A+L nr. top. 1051/b/1/b, descris în CF: teren arabil intravilan în suprafață de 5.800 mp., din CF 1644 Ortelec, se dezmembrează în :

- ✓ - parcela 1, nr. top nou 1051/b/1/b/1, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3889, cu vecinii: nr. cad. 3888, 3890 și 3896 (simbolizată cu nr. 27 pe schiță); *În CF. 2019/N Zalău*
- ✓ - parcela 2, nr. top nou 1051/b/1/b/2, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3890, cu vecinii: nr. cad. 3889, 3891 și 3896 (simbolizată cu nr. 28 pe schiță); *În CF. 2020/N Zalău*
- ✓ - parcela 3, nr. top nou 1051/b/1/b/3, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3891, cu vecinii: nr. cad. 3890, Labo Ioan Dorel și nr. cad. 3896 (simbolizată cu nr. 29 pe schiță); *În CF. 2021/N Zalău*
- ✓ - parcela 4, nr. top nou 1051/b/1/b/4, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3892, cu vecinii: nr. cad. 3889, Labo Ioan Dorel și nr. cad. 3896 (simbolizată cu nr. 30 pe schiță); *În CF. 2022/N Zalău*
- ✓ - parcela 5, nr. top nou 1051/b/1/b/5, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3893, cu vecinii: nr. cad. 3892, 3894 și 3896 (simbolizată cu nr. 31 pe schiță); *În CF. 2023/N Zalău*
- ✓ - parcela 6, nr. top nou 1051/b/1/b/6, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3894, cu vecinii: nr. cad. 3893, 3895 și nr. cad. 3896 (simbolizată cu nr. 32 pe schiță); *CF. 2024/N Zalău*
- ✓ - parcela 7, nr. top nou 1051/b/1/b/7, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3895, cu vecinii: nr. cad. 3894 și nr. cad. 3896 (simbolizată cu nr. 33 pe schiță); *În CF. 2025/N Zalău*
- ✓ - parcela 8, nr. top nou 1051/b/1/b/8, compusă din teren intravilan în suprafață de 3.700 mp., având nr. cadastral 3896 (număr acordat împreună cu parcelele top. 1052/b/5; 1051/b/2/17; 1053/7; 1052/a/2), cu vecinii : N- str. Pădureni, E-drum și Labo Dorel, S-drum, V-drum (simbolizată cu nr. 34 pe schiță). *În CF. 1996/N Zalău*

Prezenta se va comunica

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

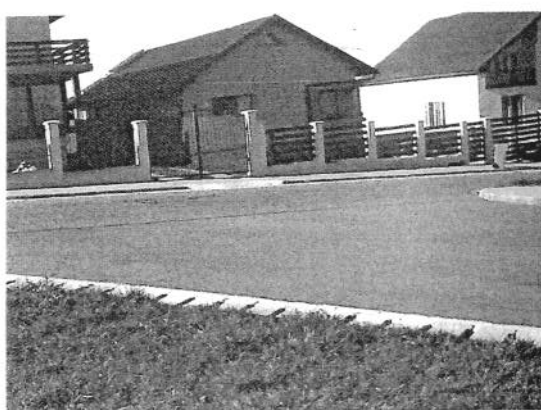
Data la data de 27.07.2006

Registrator,

OREC ELVIRA
asistent registrator

Asistent-registrator,

5.1. Fotografii ale proprietatii





Vand 1500- 6825 mp de teren intravilan in Zalau, zona Ortelec, intabulat, CF, unic proprietar, utilitati aproape, zona frumoasa si linistita cu parau, deschidere 68m, pret 6 Euro/mp . Urgent, plec din tara.

Pret: 6 Euro pe MP



Date generale

Judet: **Salaj**
 Localitate: **zalau**
 Adresa: **ortelec**
 ID ANUNT **41463**
 Valabilitate: **0 zile**
 Data adaugare **05-07-2012**

Caracteristici

Suprafata	6800 Mp
Deschidere	68 M
Tip	intravilan
Certificat urbanism	✓
POT	1
CUT	1
Inaltime maxima	2
Destinatie	rezidential
Parcelabil	✓
Acces auto	✓

Utilitati

Gaze	✓
Curent	✓
Apa	✓

Imprejurimi

Case - vile	✓
Teren viran	✓

Vanzare Teren Salaj

ID AP469515



FRUMOASA, ORTELEC

Pret: 24.000 EUR

Suprafata: 4000 mp

Tip: intravilan

Adaugat la: 30.10.2012

IMAGINE INDISPONIBILA

Detalii Imobil

Teren intravilan de vanzare , FRUMOASA, ORTELEC, pret 24.000 EUR, suprafata 4000 mp, vand teren intravilan in ortelec zona foarte frumoasa si linistita, toate utilitatile, terenul se poate parcela la cererea clientului, pret de criza. 600euro/ ar



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

Proces verbal de predare a amplasamentelor
parcelelor situate in zona "Gradina Onului"
atribuite in baza Legii 15/2003

Plan de amplasament
si delimitare a bunurilor imobile

scara 1:1000

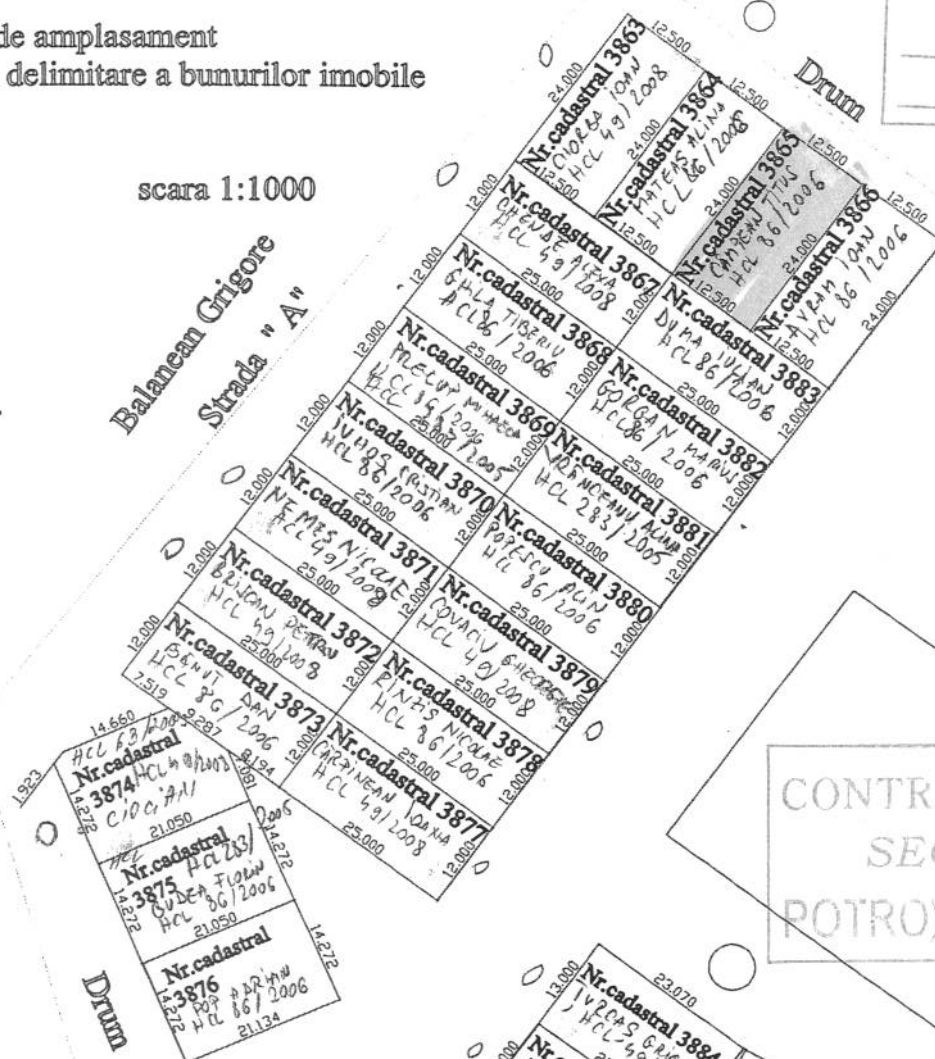


Balanec Grigore
Strada "A"

Drum

ANEXA la HCL 228/19.11.2012
PRESEDINTE DE SEDINTA

Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITAȘTELIAN

Strada "C"
Labo Ioan Dorel

Incheiat la data
30.10.2006

Am predat din partea
Primariei Municipiului Zalau
ing. Stanca Florin

Am primit parcela cu nr. cadastral 3878
conform dimensiunilor si amplasamentului

RINZIS NICOLAE

- 16 familie - Mr. Potrovisan

5X 134 157

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCİARA NR. 55539
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău
Nr. CF vechi: Nr. 1994/N
Nr. cadastral vechi imobil: 3865;
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1994/N)

TEREN intravilan

Adresa: Zalău, Strada Pădureni, nr. 20

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	55539	300	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	55539-C1	Zalău, Strada Pădureni, nr. 20	Casă familială D+P+M-construită în anul 2012, din cărămidă, nu are certificat energetic

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCİARA NR. 55539
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău

Inscrieri privitoare la proprietate			Comuna/Oras/Municipiu: Zalău	
			Observatii / Referinte	
9252 / 30.06.2006				
	Act de dezmembrare parcelare nr. 117/2006, emis de N.P. Buran			
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, prin cumpărare cu inch-.cf.nr.2741/2002, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1		A1	
	1	MUNICIPIUL ZALAU	(provenita din conversia CF 1994/ N)	
20376 / 29.08.2012				
	Act administrativ nr. 19796, din 27.04.2012, emis de Primăria Zalău, autorizație de construire Nr. 175 din 18.03.2008 , certificat de atestare fiscală Nr. 39130 din 27.08.2012 emise de Primăria Zalău , proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor Nr. 1 din 26.04.2012 și documentație cadastrală			
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1		A1.1	
	1	CÂMPEAN TITUS	-	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCİARA NR. 55539
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău

Inscrieri privitoare la sarcini			Observatii / Referinte
20376 / 29.08.2012			
Act administrativ nr. contract de comodat 21908, din 17.05.2007, emis de Primăria Zalău			
1	Intabulare, drept de COMODAT		A1
1	CÂMPEAN TITUS - GABRIEL		-

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 55539

Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

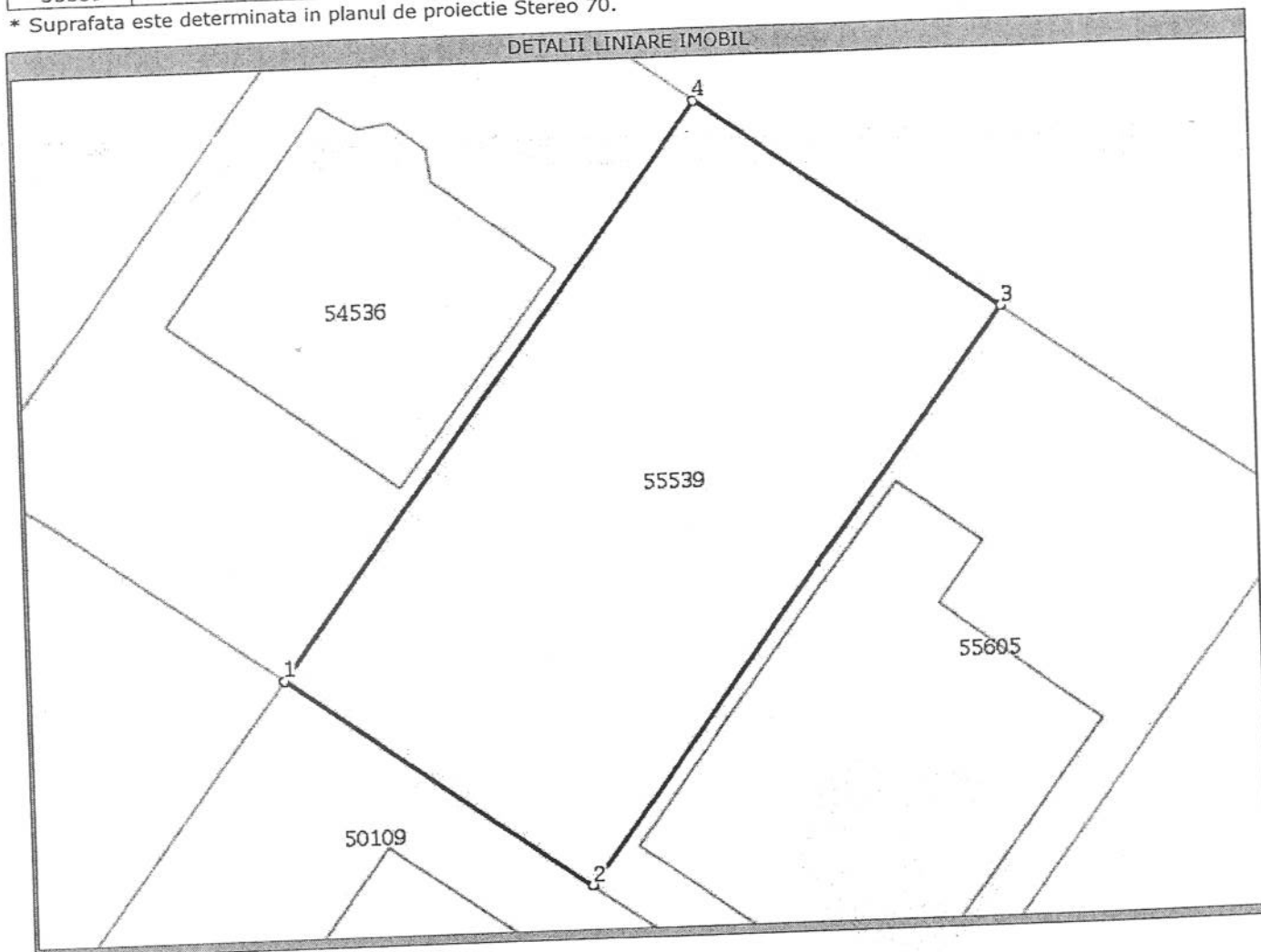
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1994/N)

TEREN intravilan

Adresa: Zalau, Strada Pădureni, nr. 20

Nr. cadastral		Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
55539		300	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	198	-	-	-	intravilan parțial împrejmuit
2	arabil	DA	102	-	-	-	intravilan parțial împrejmuit

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	55539-C1	constructii de locuinte	101	Cu acte	Casă familială D+P+M-construită în anul 2012, din cărămidă, nu are certificat energetic

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13,0
2	3	24,0
3	4	13,0

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ^{**} (m)
4	1	24,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 358 RON, chitanta nr. SJ108189/29-08-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 261,232,262,

Data soluționării,
09/10/2012

Asistent-registrator,
MARIANA COZMA

Referent,

Data eliberării,

09/10/2012

(semnătura)

(parafa și semnătura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare. Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.