

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. 197 din 07 septembrie 2015

privind aprobarea vânzării parcelei cu nr. cadastral 62918 din CF 62918 Zalău în favoarea comodatarilor Țurcaș Grigore și Țurcaș Lucica, proprietari ai construcțiilor edificate pe teren

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției patrimoniu nr.48865/25.08.2015 și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău.

Cererile nr. 31161/29.05.2015 și nr. 48850/25.08.2015 formulate de Țurcaș Grigore și Țurcaș Lucica, proprietari ai construcției edificate pe terenul proprietatea municipiului Zalău, Contractul de comodat nr. 37093/05.08.2008, Autorizația de construcție nr. 549/20.08.2013, Certificatul de atestare a edificiului- stadiu fizic nr.54/02.09.2015 și extrasul CF 62918 Zalău.

Raportul de evaluare pentru evaluarea lotului de teren identificat prin dezmembrarea CF 1566 Ortelec și CF 1644 Ortelec, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ardelean Dan Ioan Pompiliu.

Prevederile art. 553 alin. 4, art. 557 alin. 1 și 2 din Codul Civil.

În temeiul art.36 alin.2 lit c și alin.5 lit b, art. 115 alin. 1 lit. b și art. 123 alin. 1 și 3 din Legea nr.215/2001 art.8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

În baza art. 45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare - Anexa 1 la prezenta hotărâre, întocmit de evaluatorul ANEVAR Ardelean Dan Ioan Pompiliu efectuat în scopul vânzării imobilului situat în Municipiul Zalău, cartier Ortelec - parcela Grădina Onului, str. Mioriței nr. 1.

Art.2. Se aprobă vânzarea în favoarea numiților Țurcaș Grigore și Țurcaș Lucica a lotului de teren intravilan în suprafață de 300 mp, identificat cu nr. cadastral 62918 (nr. cadastral vechi 3884) și înscris în CF 62918 Zalău (CF vechi 2008/N), situat în Municipiul Zalău, cartier Ortelec - parcela Grădina Onului, str. Mioriței nr. 1.

Art.3. Pretul vânzării este de 15.000 lei incluzând și cheltuielile ocazionate cu evaluarea în sumă de 460 lei.

Art.4. Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri sau de la data plății prețului. 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. 37093/05.08.2008 urmând a se radia din evidențele CF Foaia de sarcini notarea acestui contract de comodat.

Art.6. Se mandatează Primarul municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare cumpărare în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art. 7. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare ce se va încheia între părți și pentru a cărui semnare se împuternicește Primarul Municipiului Zalău.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Directia patrimoniu si DAPL.

Art.9. 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
solicitanți

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviță Stelian

P.F.A. ARDELEAN DAN
J 32 / 115 / 2003; CUI 19694108

ANEXA 1 la HCL 197/07.09.2015
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

Catre : **MUNICIPIUL ZALAU, județul 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 ANEVAR (nr. 10286), în conformitate cu instrucțiunile (adresa nr. 39173/07.07.2015) comenzii de prestări servicii nr. 119 din 22.07.2015 pentru evaluarea a unui lot de teren identificat prin dezmembrarea CF 1566 Ortelec și CF 1644 Ortelec.

La cererea dumneavoastră 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]
15	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2008/N Zalau	3884	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 a terenului, proprietate privată a Municipiului Zalau, situat în parcela Gradina Onului “în vederea construirii unei locuințe proprietate personală”.

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 “Cadru general”, standardului internațional de evaluare IVS 230 – “Drepturi asupra 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.

Prin aplicarea metodologiei de evaluare expuse mai sus, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de utilitate a proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este: **Valoarea/mp teren liber, teren intravilan în parcela “Gradina Onului” estimată este de 35,90 lei/mp.**

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



- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii iulie 2015;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile legate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra valorii;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoare pentru asigurare;
- valoarea include aportul dreptului de proprietate aferente terenului si a amenajarilor existente;
- valorile sunt considerate in conditiile de plata cash, integral la data tranzactiei;
- cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR = 4,4172 RON, valabil al data de 22.07.2015

Raportul a fost redactat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR – Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Cu aleasa consideratie,

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, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesonala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmiri acestui raport.

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

Ardelean Dan Ioan Pompiliu,
Expert Evaluator MJ,
Membru titular ANEVAR



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

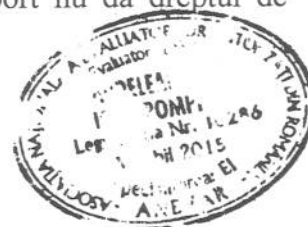
La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, avute in vedere de de care evaluator, care sunt prezentate in continuare:

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 inregistrat 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 32 (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 32 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 distribuiuri;
- 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]
15	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2008/N Zalău	3884	300

Scopul evaluării este estimarea “valorii de piață” a terenului identificat ca mai sus, proprietate privată a Municipiului Zalău, situat în parcela Gradina Onului “în vederea construirii unei locuințe proprietate personală”.

Prezentul raport se adresează managementului MUNICIPIULUI ZĂLAU 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 International 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 International de Evaluare – IVS 1

2.5 Data estimării valorii

Data estimării valorii este 22.07.2015.

2.6 Moneda raportului

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

Pentru exprimarea în EUR cursul de schimb utilizat este cel oficial comunicat de BNR la data raportului, în acest caz este de 4,4172, valabil la data de 22.07.2015 RON/EUR.



2.7 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in acest raport reprezinta suma ce urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata esalonate in timp.

2.8 Insectia proprietatii.

Insectia proprietatii a fost realizata in data de 20.07.2015. In timpul inspectiei s-au cules informatii referitoare la proprietatea evaluata si s-au analizat schitele. Nu s-au efectuat studii privind contaminare a amplasamentului.

2.9 Informatii utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare – extras CF- schita terenului, incadrarea in zona;
- Informatii privind piata imobiliara specifica zonei si 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 iulie 2015. 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]
15	Teren intravilan in tarlaua Gradina Onului	2008/N Zalau	3884	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 comunală 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)

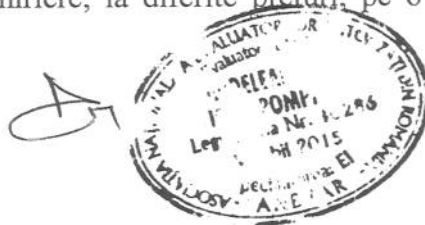
Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba dreptul de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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 tarlăua "Gradina Onului"- analizat le ofera.

Concluzii:

Se observa:

- Oferta pentru vanzare - similara 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 perturbaza 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 definite 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.

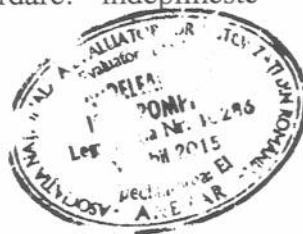
Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- 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 permisibilă și posibilă fizic, este fezabilă și productivă. De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări industriale susțin această utilizare, construcția fiind prevăzută din proiectul inițial pentru această destinație. Astfel, în cele ce urmează s-a considerat că imobilul are această utilizare ca fiind cea mai bună. Modificarea destinației presupune schimbarea structurii funcționale și necesită investiții enorme. Proprietarul menține în viitorul apropiat destinația actuală.

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

Obiectul analizei îl constituie terenurile intravilane libere, amplasate în municipiul Zalău din județul Salaj, situate în zona periferică a localității.

Pentru analiza de piață au fost utilizate următoarele surse de informații:

- documentele proprietății (extras CF);
- planul parcelar, PUG și RLU Municipiul Zalău;
- datele de site-ul Institutului Național de Statistică;
- inspectia proprietății și a vecinătăților;
- au fost culese informații în teren (anunțuri de vânzare);
- au fost accesate ofertele de vânzare de pe internet și la agențiile imobiliare;
- discuții cu dezvoltatori, agenți imobiliari, notari și cumpărători.

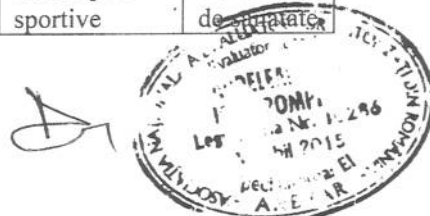
Data evaluării a fost 22.07.2015.

1. Analiza productivității proprietății imobiliare: are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal, de localizare, care determină utilizările potențiale ale terenurilor libere.

- a) Terenul este situat în intravilanul municipiului Zalău, tarla „Grădina Onului”;
- b) Servituti și restricții nu există;
- c) Regim economic: destinația conform PUG și RLU este de intravilan și construcții rezidențiale și funcțiuni complementare;
- d) Regim tehnic: POT; CUT adaptabile funcțiunii specifice; adiacent căilor de acces; retragere față de limita proprietății: nominalizat;
- e) Parcelare: conform PUD „Grădina Onului”;
- f) Parcaje: se interzice parcarea vehiculelor pe porțiunea carosabilă a drumului; se vor crea spații pentru parcarea autoturismelor în interiorul parcelelor;
- g) Imprejmuiri: la frontul strădal se vor realiza imprejmuiri usoare (metal, lemn), opac sau cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 60-80 cm și înălțime totală de max. 2 m; între proprietăți se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal sau plase de sîrmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime minimă de 2 m;
- h) Caracteristici fizice ale terenului:
 - Marime și configurație: după caz, de formă dreptunghiulară cu deschidere variabilă la calea de acces;
 - Topografie: terenuri în ușoară pantă, ceea ce presupune fundarea directă;
 - Utilități: apă; canalizare; energia electrică; gaze naturale; telefonie – la gard;
 - Acees: acces direct la rețeaua strădală a cartierului Ortelec care asigură legătura cu drumul județean DJ 191 C prin strada Padureni;
 - Mediu: nu există informații sau semne vizibile de contaminare.

Teren intravilan – parcela Grădina Onului

Caracteristici ale terenului evaluat	Efectul caracteristicilor asupra dezvoltării				
	Rezidențiale – locuințe	Rezidențiale – locuințe	Comerciale	Amenajări sportive	Construcții de servitute



	unifamiliale	multifamiliale			
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 locuine 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":

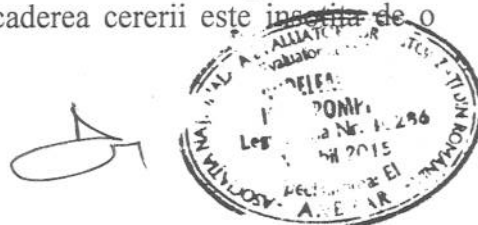
Tip scenariu	Descriere	Cererea previzionata (ha de teren liber/an)
Scenariu pesimist	Scaderea cererii la nivelul anului 2012	sub 4000 mp
Scenariul cel mai probabil	mentinerea cererii la nivelul anului 2011	4000 mp – 6300 mp
Scenariu optimist	revenirea cererii la nivelul anului 2010	peste 7800 mp

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 nedezvoltata 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.

In cazul de fata, singura utilizare care a trecut testele mentionate 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 feb. 2015	oferta ian. 2015	oferta iul. 2015
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restrictii legale și fizice				
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc. Zalau - zona Onului	loc. Zalau - zona Ortelec	loc. Zalau - zona Ortelec	loc. Zalau - zona Ortelec
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	300	500	500 - 600	500
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - aprox (ml):	12 m la asfalt	20 m la drum asfalt	12 m la drum asfalt	20 m la asfalt
	Topografie:	înclin. 5%,	înclin. 5%	rampă 5%	rampă 5%
8	Utilitati (en el / apa / canal / gaz metan / cablu date)	da/toate	da/toate	da/toate	da/toate
9	Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		5.000	5000 - 6000	5.000
	Pret / mp (EURO)		10	10	10
	Nr. telefon propr. (ag. imob)		0728-247046	0744-138957	0728-247046



Comparatii teren

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Loc. Zalău - zona Onului	loc. Zalău - zona Ortelec	loc. Zalău - zona Ortelec	loc. Zalău - zona Ortelec
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	300	500	500 - 600	500
	PREȚ VÂNZARE EUR		5.000	5000 - 6000	5.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta feb. 2015	oferta ian. 2015	oferta iul. 2015
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		0,00	0,00	0,00
	Pret de vanzare corectat		10,00	10,00	10,00
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	0\$	0\$	0\$	0\$
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,50
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,00	€ 10,00	€ 9,50
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala				
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,00	€ 10,00	€ 9,50
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	negociere	negociere	negociere
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,00	€ 10,00	€ 9,50
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	trecut	trecut	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		-5%	-5%	0%
	Corectie totala pentru condiții ale pieței		-€ 0,50	-€ 0,50	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,50	€ 9,50	€ 9,50
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc. Zalău - zona Onului	loc. Zalău - zona Ortelec	loc. Zalău - zona Ortelec	loc. Zalău - zona Ortelec
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	-5%
	Corectie totala pentru localizare		-€ 0,95	-€ 0,95	-€ 0,48
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 8,55	€ 8,55	€ 9,02



7 CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	300	500	500 - 600	500
	Corectie unitara sau procentuala		-10,0%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru dimensiuni		-€ 0,86	-€ 0,86	-€ 0,90
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
		12 m la asfalt	20 m la drum asfalt 0%	12 m la drum asfalt 0%	20 m la asfalt 0%
	Corectie unitara sau procentuala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
c	Topografie	înclin. 5%,	înclin. 5%	rampă 5%	rampă 5%
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 7,70	€ 7,70	€ 8,12
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/toate	da/toate	da/toate	da/toate
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 7,70	€ 7,70	€ 8,12
9 ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 7,70	€ 7,70	€ 8,12
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 7,70	€ 7,70	€ 8,12
Preț corectat (Eur/mp)			€ 7,70	€ 7,70	€ 8,12
	Corectie totală netă	(absolut)	-€ 2,31	-€ 2,31	-€ 1,88
		(procentual)	-23%	-23%	-19%
	Corectie totală brută	(absolut)	€ 2,31	€ 2,31	€ 1,88
		(procentual)	23,1%	23,1%	18,8%
	Suprafata	300			
	Opinie / mp	8,12			
	Valoare estimata _EURO	2.440			
	Valoare RON	10.780			
	Curs valutar	4,4172			
	Data evaluarii	22-Jul-13			



4.5.REZULTATELE EVALUARII

In urma aplicarii metodei de evaluare prin comparatia vanzarilor, prezentata mai sus, s-au obtinut urmatoarele rezultate:

Teren intravilan tarla "Onului"	35,90 lei/mp	8,12 €/mp
---------------------------------	--------------	-----------

4.5.1 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de pe piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin metoda comparatiei avand in vedere piata imobiliara actuala in municipiul Zalau.

Se observe 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"	35,90 lei/mp	8,12 €/mp
---------------------------------	--------------	-----------

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 iulie 2015;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- Opinia de mai sus nu reprezinta valoarea de asigurare;
- Valoarea include aportul dreptului de proprietate aferent terenului si amenajarilor existente;
- Valorile sunt considerate in conditiile de plata cash, integral la valoarea tranzactiei

5.ANEXE

5.1. Actele si schite ale proprietatii

5.2. Fotografii ale proprietatii

5.3. Preturi din zona comparabile publicate



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SĂLAJ - ZALĂU

Dosar nr. 9252, 30.06.2006

INCHEIERE Nr. 9252/2006

Registrator

GREC ELVIRA

Asistent-registrator

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 actul 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: 11. nr. 2 052

- parcela 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
- parcela 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
- parcela 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
- parcela 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
- parcela 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 CF. 1996/N Zaldu*

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 CF. 1997/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 1998/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 1999/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2000/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2001/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2002/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2003/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2004/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2005/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2006/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2007/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2008/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2009/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2010/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2011/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2012/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 1996/N Zaldu*

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 CF. 2013/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2014/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2015/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2016/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2017/N Zaldu*
- ✓ - *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 CF. 2018/N Zaldu*

- 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+1 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,

GREC ELVIRA
asistent registrator
Asistent-registrator,

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

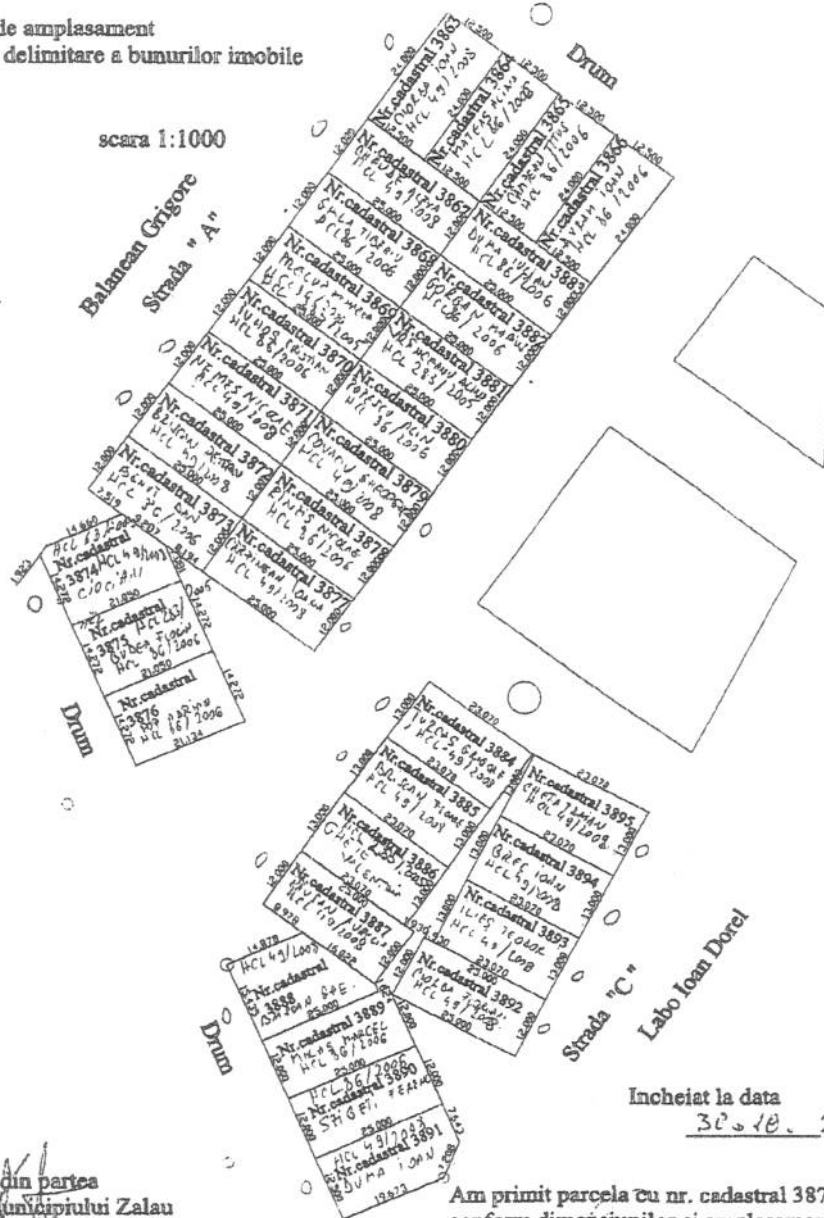
Plan de amplasament
si delimitare a bunurilor imobile

scara 1:1000



Balanca Grigore
Strada "A"

Drum



Incheiat la data
30.10.2006

Am predat din partea
Primariei Municipiului Zalau
ing. Stance Florin

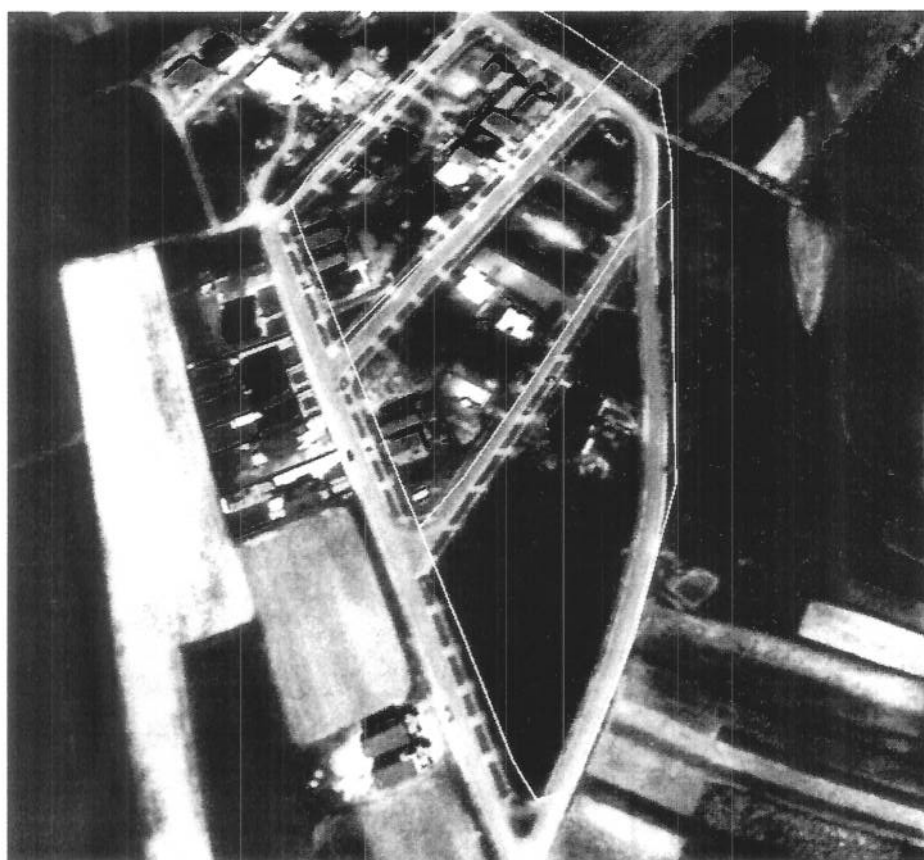
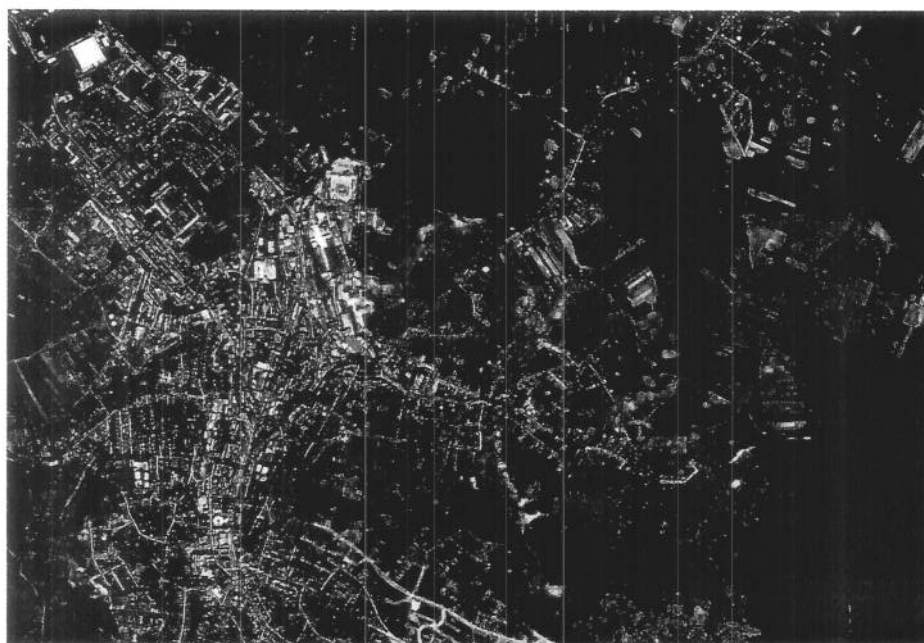
Am primit parcela cu nr. cadastral 3878
conform dimensiunilor si amplasamentului

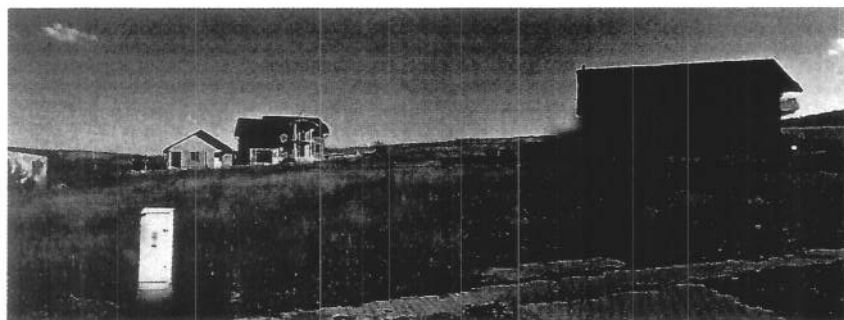
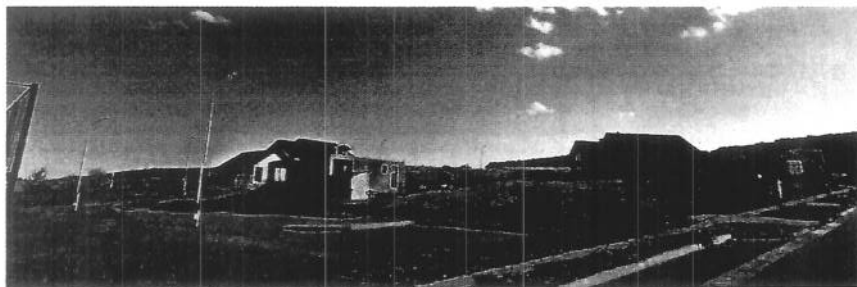
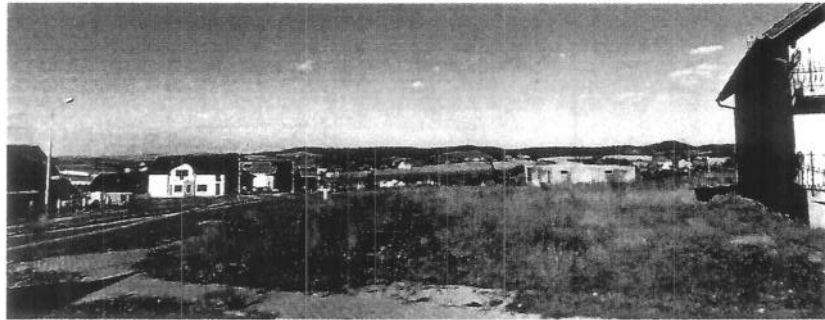
RINZIS NICOLAE

- 16 -

5 X 134 157

5.1. Fotografii ale proprietatii





Vanzare Teren Ortelec , 10 €

09 Februarie 2015



Pret Vanzare: 10 €

Suprafata Teren 500 m²

Telefon: 0728247046

Teren 500mp, central, zalau teren intravilan, situat in ortelec cu o suprafata de 5 ari
pret: 1000e/ar -> negociabil

Vanzare Teren Ortelec , 1000 €

10 Ianuarie 2015



Pret Vanzare: 1000 €

Suprafata Teren 5600 m²

Telefon: 0744138957

Teren intravilan ortelec vand 5-6 arii teren intravilan situat in ortelec cu toate
utilitatile,puz,1000 euro o/ar,zona linistita ,peisaj frumos, 4km pana in centru.

Teren 500mp, Central, Zalau

Ortelec, judet Salaj

Adaugat La 09:17, 19 Iulie 2015, Numar anunt: 50107935

Tel.: 0728 247 046

Teren intravilan, situat in Ortelec cu o suprafata de 5 ari

Pret: 1000e/ar -> negociabil

