



## 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. 265

din 24 august 2017

*privind aprobarea vânzării terenului identificat în parcela "Grădina Onului" din Cartea Funciară nr. 64725 UAT Zalău, nr. cadastral 64725, în suprafață de 300 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău, cartier Ortelec, str. Codrului, nr.7 în favoarea proprietarilor construcțiilor edificate pe acest teren*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: -Referatul Direcției patrimoniu nr. 52153/21.08.2017;

-Cererile nr.40730/29.06.2017 și nr.49242/04.08.2017 formulate de Cheța Veronica prin care solicită cumpărarea terenului identificat cu nr. Cadastral 64725 (nr. cad. vechi 3895) în C.F nr. 64725 Zalău (CF vechi 2025/N), în suprafață de 300 mp – teren aferent construcției, atribuit familiei Cheța Traian (decedat) și Cheța Veronica în baza Contractului de comodat nr.33920/21.07.2008; Extrasul CF nr. 64725 Zalău.

-Certificatul de moștenitor de calitate nr. 79/22.08.2017;

-Raportul de evaluare pentru evaluarea lotului de teren identificat prin nr. cadastral 64725 (nr. cad. vechi 3895) în CF nr. 64725 Zalău (CF vechi 2025/N), întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Dehelean Gheorghe.

-Rapoartele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local.

-Prevederile art.8 din Legea nr.15/2003 și prevederile HG nr.896/2003 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr.15/2003.

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 privind administrația publică locală, republicată.

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare - **Anexa 1** la prezenta hotărâre, întocmit de evaluatorul ANEVAR Dehelean Gheorghe efectuat în scopul vânzării terenului cu categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cadastral 64725 (nr. cad. vechi 3895) în CF nr. 64725 Zalău (CF vechi 2025/N), în suprafață de 300 mp situat în municipiul Zalău, cartier Ortelec, str. Codrului, nr.7.

**Art.2** Se aprobă vânzarea în favoarea numitelor Cheța Veronica, Stratica Ana și Hațegan Florina a lotului de teren intravilan în suprafață de 300 mp, cu categoria de folosință curți-construcții, proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificat cu nr. Cadastral 64725 (nr. cad. vechi 3895) în CF nr. 64725 Zalău (CF vechi 2025/N) situat în municipiul Zalău, cartier Ortelec, str. Codrului, nr.7.

**Art.3** Prețul vânzării este cel stabilit prin raportul de evaluare, respectiv 15.625 lei la care se adaugă TVA aferent și cheltuielile ocazionate cu evaluarea, rezultând o valoare totală de 19.189 lei.

**Art.4** Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 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 va înceta de drept Contractul de comodat nr. 33920 din 21.07.2008, urmând a se radia din CF existența acestui contract.

**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 cărei semnare se împuternicește Primarul Municipiului Zalău.

**Art.8** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu și Direcția administrație publică locală.

**Art.9** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului;
- Direcția administrație publică locală;
- Direcția patrimoniu;
- Direcția economică;
- solicitanți.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Balajel Teodor**



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR:**  
**Potroviță Stelian**



D. patrimoniu

ANEXA 1 la HCL 265/24.08.2017  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
BALAJEC TEODOR



MUNICIPIUL ZALĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU  
Nr. de înregistrare 21.08.2017

# RAPORT DE EVALUARE

## A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , Cartier Ortelec , Gradina Onuluii ,  
str. Codrului , nr. 7 , județul Salaj

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIȚĂ STELIAN

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Executantul lucrării: S.C. DEMED EXPERT SRL prin ing. DEHELEAN  
GHEORGHE – evaluator ANEVAR

AUGUST 2017



S. Dehelean  
for  
22.08.2017

## 1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat în municipiul Zalau , Gradina Onului str. Codrului , nr. 7 , judetul Salaj , zona rezidentiala , în vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , în calitate de proprietar.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2017 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2017 – SEV400;
- În prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

**Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimitatea nr. 12039**  
**- expert tehnic judiciar in specialitatea constructii.**

Zalau , 19.08.2017



*[Signature]* 2

## 2. ELEMENTE GENERALE

### 3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , Gradina Onului , str. Codrului , nr. 7 , judetul Salaj , zona rezidentiala.

### 3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii de piață.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **August 2017** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

### 3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU** , cu sediul în municipiul Zalau , P-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin **CIUNT IONEL** , în calitate de primar , Potrovita Stelian , în calitate de secretar și de ec. Cuibus Mariana , în calitate de director economic.

### 3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza compus din: **Teren intravilan** în suprafața de 300 mp. , înscris în C.F. nr. 64725 , nr. C.F. vechi 2025/N , nr. cadastral 64725 , nr. cadastral vechi 3895 , intabulare drept de PROPRIETATE transcris din C.F. nr. 1644 Ortelec , prin schimb , cu încheierea nr. 21/2004 , dobândit prin Convenție , cota actuală 1/1 , Act de dezmembrare - Parcelare nr. 1117 din 29.06.2006 , încheierea nr. 9252/30.06/2006 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , proprietate privată. Se notează existența Contractului de Comodat nr. 33920 din 21.07.2008 încheiat între Municipiul Zalau , în calitate de comodant și numiții Cheta Traian și Cheta Veronica , în calitate de comodatari , pe toată durata existenței locuinței , cu încheierea nr. 24140/20.07.2017; este situat în municipiul Zalau , str. Codrului , nr. 7 (zona Gradina Onului) , judetul Salaj.

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei restricții de altă natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

### 3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 18.08.2017.

### 3.6. Data evaluării

Data evaluării este 19.08.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,5883 lei/EURO.

### 3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2017 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat în zona Gradina Onului , str. Codrului , nr. 7 , judetul Salaj.

Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piața este definită în Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2017 , standard aplicat și în România.

**„Valoarea de piața** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării , între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat , într-o tranzacție nepartinitoare , după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză , prudent și fără constrângere.”

### 3.8. Ipoteze și condiții restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanță acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor și expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. În acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind protecția mediului înconjurător;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsită de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată în calcule a fost cea înscrisă în CF și conform planului de situație;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;





- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

### 3.9. Clauză de nepublicare

În alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat , raportul sau orice referire la acesta, nu pot fi incluse în documente destinate publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

### 3.10. Responsabilitate față de terți

Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată și în nici o circumstanță.

### 3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cât pe piața imobiliară și/sau specifică nu vor fi schimbări esențiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în aceste din urmă, impunând actualizarea lucrării.

### 3.12. Informații utilizate și surse de informare

#### **Informații:**

- Situția juridică a proprietății imobiliare;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații privind piața imobiliară locală (prețuri de tranzacții, nivel de chirii, cotații, preferințe, etc.);
- Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;

#### **Surse de informatii:**

- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la persoane implicate în tranzacții, alți evaluatori locali și agenții imobiliare;
- Informații existente pe site-ul [www.OI.X.ro](http://www.OI.X.ro) referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Zalau și din zona în care se situează terenul supus evaluării;
- Presa de specialitate.

#### 3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2017 în concordanță cu cele europene și internaționale.

#### 3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat și păstrează confidențialitate asupra datelor și informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

### **4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

#### 4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză compus din: **Teren intravilan** în suprafața de 300 mp. , înscris în C.F. nr. 64725 , nr. C.F. vechi 2025/N , nr. cadastral 64725 , nr. cadastral vechi 3895 , intabulare drept de PROPRIETATE transcris din C.F. nr. 1644 Ortelec , prin schimb , cu încheierea nr. 21/2004 , dobândit prin Convenție , cota actuală 1/1 , Act de dezmembrare - Parcelare nr. 1117 din 29.06.2006 , încheierea nr. 9252/30.06/2006 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , proprietate privată. Se notează existența Contractului de Comodat nr. 33920 din 21.07.2008 încheiat între Municipiul Zalau , în calitate de comodant și numiții Cheta Traian și Cheta Veronica , în calitate de comodatari , pe toată durata existenței locuinței , cu încheierea nr. 24140/20.07.2017; este situat în municipiul Zalau , str. Codrului , nr. 7 (zona Gradina Onului) , județul Salaj.

Imobilul se consideră lipsit de sarcini , fiind evaluat în această ipoteză.

Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după reperele precizate de proprietar și după planul de amplasament. La data deplasării la fața locului , pe terenul în cauză , pe baza Autorizației de construire nr. 186 din 14.04.2009 și a Autorizației de construire nr. 737 din 14.10.2014 , era construită o casă unifamilială cu regim de înălțime D+P+M , recepționată în 30.09.2014 în stadiu \*de roșu\* fără sarpanta și învelitoare (vezi pozele atasate).





#### 4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona Gradina Onului , str. Codrului , nr. 7 , zona rezidentiala , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza direct din strada asfaltata. In zona exista case unifamiliale noi , teren de sport , cladire de cult si case de locuit vechi.

#### 4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 300 mp. , cu acces direct la strada asfaltata cu iluminare stradala si este in panta lina. La limita terenului in cauza se afla reseaua electrica , instalatia de apa – canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face direct din str. Codrului.

### **5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### 5.1. Analiza pietei, fezabilitate

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri , cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței forței de munca și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambustare și rata dobânzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliară, localizată în zona Gradina Onului a municipiului Zalau , str. Codrului , nr. 7 , judetul Salaj , într-o zonă rezidentială.

#### 5.2. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare , cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață , într-un anumit interval de timp.

Pe piața proprietăților rezidențiale , comerciale , prestări servicii , cererea pentru astfel de proprietăți vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru construcție este în scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale , în zona centrală , cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , str. 22 Decembrie 1989 zona Gradina Onului , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon. Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de case unifamiliale.



### 5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , in zona centrala si mediana este destul de scazuta , mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

### 5.4. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus, in zonele limitrofe municipiului Zalau , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru , dar se preconizează in continuare o stagnare sau poate o mica creștere a prețurile proprietăților imobiliare de acest tip , in euro , pe termen scurt si mediu.

## **6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

### 6.1. Generalități

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

*Cea mai buna utilizare este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

### 6.2. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (in ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară ipotetică (teren și construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată în considerație, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

### 6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona Gradina Onului , intr-un cartier nou rezidential , cu acces facil la artera de circulatie Zalau-Jibou , functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip rezidential.

## **7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduală

Pentru evaluarea terenului s-au avut in vedere urmatoarele considerente:



- terenul in cauza , cu o suprafata totala de 300 mp. , are front direct la strada asfaltata;
- la limita terenului exista retea electrica , instalatia de apa potabila si canalizare si instalatie de gaz metan;
- cea mai buna utilizare o reprezinta terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piata a terenului liber in zona , care se situeaza intre 12,00 EURO/mp. – 16,00 EURO/mp. , functie de amplasare, dotarea cu utilitati , suprafata , front la strada;
- accesul la teren se face direct din strada asfaltata si dotata cu toate utilitatile.

### 7.1. Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea exista oferta de terenuri pentru vanzare, informatiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agentii imobiliare.

In cazul terenului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

**Proprietatea comparabila A** – Teren intravilan situat in municipiul Zalau , cartierul Ortelec , str. Cetatii , la iesirea spre localitatea Moigrad , in suprafata de 1.385 mp. , cu toate utilitatile la limita terenului , autorizatie de construire , ofertat la 14,00 EURO/ mp;

**Proprietatea comparabila B** – Teren intravilan situat in municipiul Zalau , cartierul Ortelec , in suprafata de 1.500 mp. , cu toate utilitatile la limita terenului , certificat de urbanism , ofertat la 15,50 EURO/ mp;

**Proprietatea comparabila C** – Teren intravilan situat in municipiul Zalau , cartierul Ortelec- Gradina Onului , in suprafata de 5.800 mp. , cu toate utilitatile la 50 m distanta , ofertat la 15,00 EURO/ mp;

La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 10% aceasta fiind marja de negociere.

| ELEMENTE DE COMPARATIE          | SUBIECT | PROPRIETATI COMPARABILE |          |          |
|---------------------------------|---------|-------------------------|----------|----------|
|                                 |         | A                       | B        | C        |
| Suprafata teren (mp)            | 300     | 1,385 mp                | 1,500 mp | 5,800 mp |
| Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp) |         | 14 €/mp                 | 16 €/mp  | 15 €/mp  |



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau ,cartier Ortelec , Gradina Onului , str. Codrului , nr. 7 , judetul Salaj.

| Tipul tranzactiei                        |                       | oferta       | oferta       | oferta                   |
|------------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------------------|
| Corectie (%)                             |                       | -10%         | -10%         | -10%                     |
| Valoare corectie (EURO/mp)               |                       | -1           | -2           | -2                       |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>           |                       | <b>12.60</b> | <b>13.95</b> | <b>13.50</b>             |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b> | <b>integral</b>       | integral     | integral     | integral                 |
| Corectie (%)                             |                       | 0%           | 0%           | 0%                       |
| Valoare corectie (EURO/mp)               |                       | 0            | 0            | 0                        |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>           |                       | 12.60        | 13.95        | 13.50                    |
| <b>Condiții de finanțare</b>             |                       | La piata     | La piata     | La piata                 |
| Corectie (%)                             |                       | 0%           | 0%           | 0%                       |
| Valoare corectie (EURO/mp)               |                       | 0            | 0            | 0                        |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>           |                       | 12.60        | 13.95        | 13.50                    |
| <b>Conditii de piata</b>                 |                       | Actuale      | Actuale      | Actuale                  |
| Corectie (%)                             |                       | 0%           | 0%           | 0%                       |
| Valoare corectie (EURO/mp)               |                       | 0.00         | 0.00         | 0.00                     |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>           |                       | 12.60        | 13.95        | 13.50                    |
| <b>Localizare</b>                        | <b>Gradina Onului</b> | Ortelec      | Ortelec      | Gradina Onului           |
| Corectie (%)                             |                       | -5%          | -5%          | 0%                       |
| Valoare corectie (EURO/mp)               |                       | -0.63        | -0.70        | 0.00                     |
| <b>Preț corectat (EURO/mp)</b>           |                       | 11.97 €      | 13.25 €      | 13.50 €                  |
| <b>Stare drum de acces</b>               | <b>Asfalt</b>         | Asfalt       | Pamant       | Pamant                   |
| Corectie (%)                             |                       | 0%           | -10%         | -10%                     |
| Valoare corectie (EURO/mp)               |                       | 0            | -1           | -1                       |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>           |                       | 11.97 €      | 11.93 €      | 12.15 €                  |
| <b>Destinatia (utilizarea terenului)</b> | <b>rezidential</b>    | rezidential  | rezidential  | rezidential              |
| Corectie (%)                             |                       | 0%           | 0%           | 0%                       |
| Valoare corectie (EURO/mp)               |                       | 0.00         | 0.00         | 0.00                     |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>           |                       | 11.97 €      | 11.93 €      | 12.15 €                  |
| <b>Utilitati/distanta</b>                | <b>E+A+C+G</b>        | E+A+C+G      | E+A+C+G      | E+A+C+G la 50 m distanta |
| Corectie (%)                             |                       | 0%           | 0%           | -10%                     |
| Valoare corectie (EURO/mp)               |                       | 0.00         | 0.00         | -1.22                    |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>           |                       | 11.97 €      | 11.93 €      | 10.94 €                  |
| <b>Suprafata (mp)</b>                    | <b>300 mp</b>         | 1,385        | 1,500        | 5,800                    |
| Corectie (%)                             |                       | 5%           | 5%           | 5%                       |
| Valoare corectie (EURO/mp)               |                       | 0.60         | 0.60         | 0.55                     |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>           |                       | 12.57 €      | 12.52 €      | 11.48 €                  |
| <b>Front stradal (ml)</b>                | <b>15</b>             | nespecificat | nespecificat | nespecificat             |
| Corectie (%)                             |                       | -5%          | -5%          | -5%                      |
| Valoare corectie (EURO/mp)               |                       | -0.63        | -0.63        | -0.57                    |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>           |                       | 11.94 €      | 11.90 €      | 10.91 €                  |
| <b>Relieful/forma terenului</b>          | <b>panta lina</b>     | panta        | panta        | plan                     |

10

|                                                                       |  |                   |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Corectie (%)                                                          |  | -5%               | -5%               | 5%                |
| Valoare corectie (EURO/mp)                                            |  | -0.60             | -0.59             | 0.55              |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>                                        |  | 11.34 €           | 11.30 €           | 11.45 €           |
| <b>Alte elemente<br/>(autorizatie, amenajari)</b>                     |  | similar           | Similar           | similar           |
| Corectie (%)                                                          |  | 0%                | 0%                | 0%                |
| Valoare Corectie (EURO/mp)                                            |  | 0.00              | 0.00              | 0.00              |
| <b>Pret corectat (EURO/mp)</b>                                        |  | <b>11.34 €/mp</b> | <b>11.30 €/mp</b> | <b>11.45 €/mp</b> |
| Corectie totală netă (EURO)                                           |  | -3                | -4                | -4                |
| Corectie totală netă (%)                                              |  | -19%              | -27%              | -24%              |
| Corectie totală brută (EURO)                                          |  | 2                 | 4                 | 4                 |
| Corectie totală brută (%)                                             |  | 18%               | 25%               | 28%               |
| <b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>                                        |  | <b>11.35 €/mp</b> |                   |                   |
| * cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: |  |                   |                   | <b>A</b>          |

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări si diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății A unde Vcomparații = 15,00 EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 300,00 \text{ mp} \times 11,35 \text{ EURO/mp} \times 4,5883 \text{ lei/EURO} = 15.623 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 3.405 \text{ EURO} - 15.625 \text{ lei}$$

## 7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip rezidential propunandu-se constructia a unei case de locuit de tip parter si mansarda (D+P+M) , cu suprafata desfasurata totala de 216,35 mp.

Costul estimat de construire a cladirii:

$$Cc = 216,35 \text{ mp.} \times 327,63 \text{ EURO/mp} = 70.880 \text{ EURO}$$

In urma analizai pietei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtenabile este de 600 EURO/luna.

$$VBA = 600 \text{ EURO/luna} \times 12 \text{ luni} = 7.200 \text{ EURO}$$

Cheltuielile de exploatare reprezinta cca. 5% din venitul brut anual:

|                          |             |              |
|--------------------------|-------------|--------------|
| Venit brut annual        | EURO        | 7.200        |
| Cheltuieli 5%            | EURO        | 360          |
| <b>Venit net efectiv</b> | <b>EURO</b> | <b>6.840</b> |

Valoarea proprietatii in conditiile CMBU este:

$$VCMBU = VNE/c \text{ unde } c = \text{rata de capitalizare}$$





Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 9,00%-10,00%, pentru proprietatea analizată apreciindu-se o rata de capitalizare de  $c = 9,15\%$ .

$VCMBU = 74.755 \text{ EURO}$

Valoarea proprietatii imobiliare in starea actuala (teren liber) se determina prin deducerea din valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari a valorii investitiei de realizare a acesteia (costul de constructie).

$V_{\text{teren met. reziduala}} = VCMBU - C_c$

$V_{\text{teren met. reziduala}} = 3.875 \text{ EURO} = 17.780 \text{ lei}$

## Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

### 8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.  
Descrierea proprietății in detaliu este prezentată in capitolul aferent.

### 8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

|                                |                              |            |
|--------------------------------|------------------------------|------------|
| -metoda comparațiilor de piata | $V_{\text{comparații:}}$     | 15.625 lei |
| -metoda reziduala              | $V_{\text{met. reziduala:}}$ | 17.780 lei |

Valoarea obținută prin metoda comparație are la bază date preluate de pe piață, din tranzactii si oferte, ajustate pentru cazul studiat, prezentând un grad ridicat de încredere.

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentul in cadrul zonei, luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber.

### 8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având in vedere prețurile care se practică pe piața liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul vanzarii , în opinia evaluatorului , **valoarea de piață , este:**

**$V = 15.625 \text{ lei} = 3.405 \text{ EURO}$**

 12

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## 9. ANEXE

- 9.1. Plan de amplasare si delimitare;
- 9.2. Autorizatii de construire;
- 9.3. Proces-Verbal de receptie stadiu fizic;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.2. Fotografii;
- 9.3. Oferte de pe piata.

ANEXA 1 la HCL 265/24.08.2017  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
BALAJEL TEODOR



INTOCMIT,  
S.C. DEMED EXPERT SRL prin  
Ing. Dehelean Gheorghe  
Evaluator ANEVAR



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIȚĂ STELIAN

Plan de amplasament  
si delimitare a bunurilor imobile din parcela  
GRADINA ONULUI, atribuite in baza Legii  
15/2003

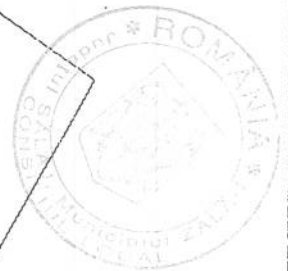
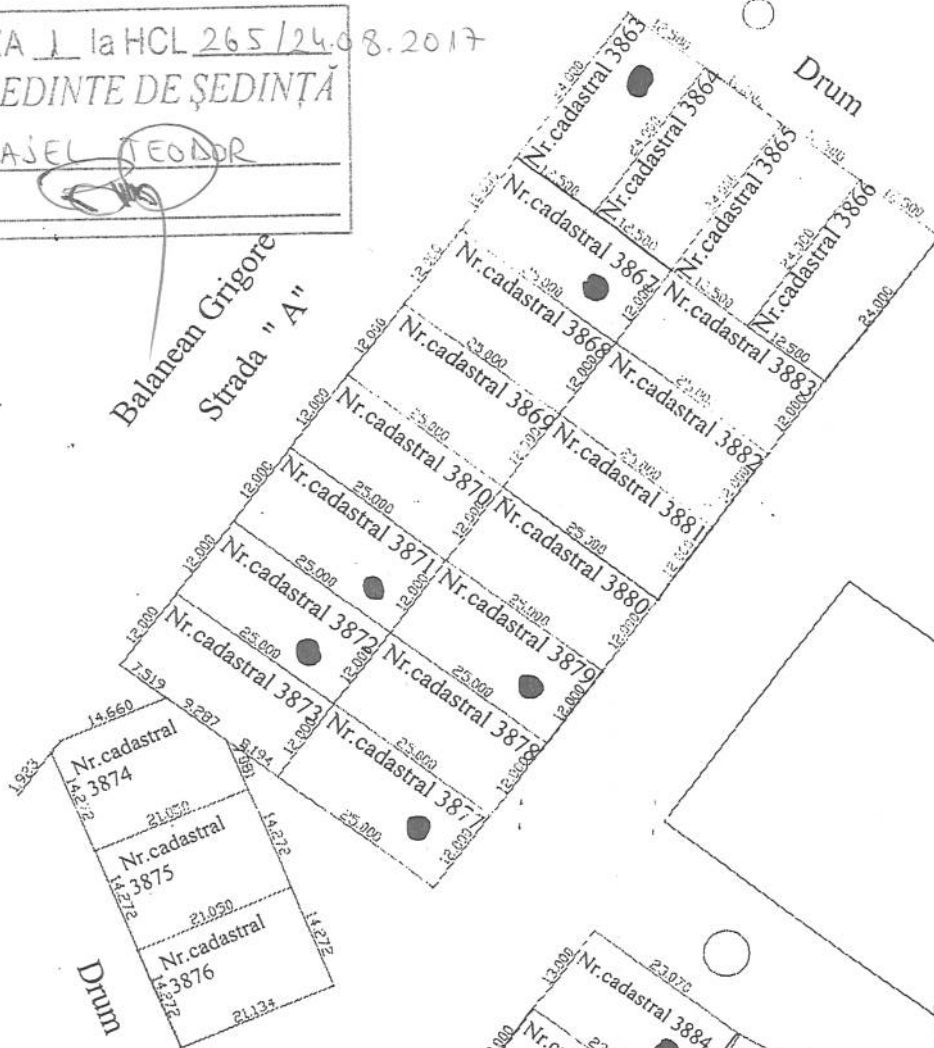
CHEŢA TRAIAN

ANEXA 1 la HCL 265/24.08.2017  
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ  
BALAJEL TEODOR



Balanean Grigore  
Strada "A"

Drum

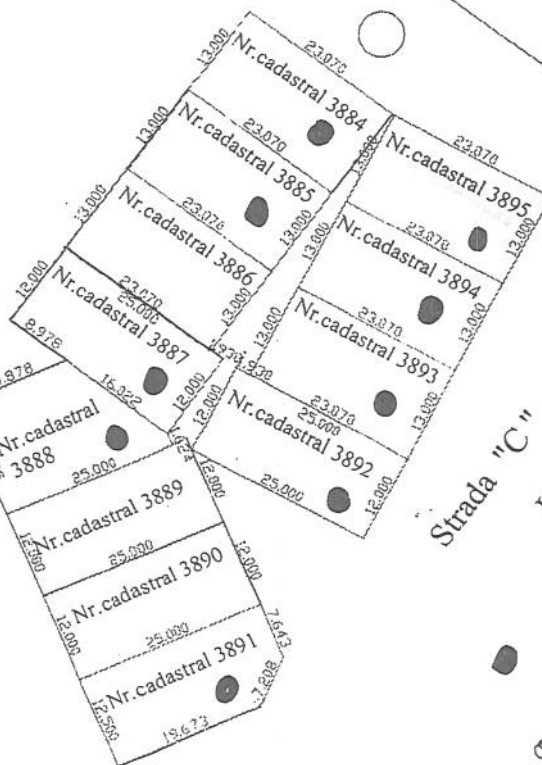


CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIŢĂ STELIAN

Labo Ioan Dorel

Strada "C"

Drum



• amplasament (300 up)  
oferit de Primărie

m predat din partea  
Primăriei Municipiului Zalau  
Ing. Stanca Florin

IA  
JUL SALAJ  
MĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU  
nar  
16133 din 24.03.2009

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 186 din 14.04.2009

Urmare cererii adresate de CHETA TRAIAN SI VERONICA cu domiciliul în județul SALAJ  
MUNICIPIUL , ZALAU cod postal .... , nr. .... , bl. .... , sc. .... , et. .... , ap. .... ,  
on/fax .... , e-mail .... , înregistrată la nr. 16133 din 24.03.2009.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
publicată, se

### AUTORIZEAZĂ:

CUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

A FAMILIALA D+P+M, CU SC=104,64 MP, SD=216,35 MP, SU=163,15 MP

Pe imobilul - teren - situat în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod postal .... STRADA CODRULUI ,  
GRADINA ONULUI" nr. 7 bl. .... sc. .... et. .... ap. ....

Pe rînciara număr 2025/N, numar cadastral 3895

ări în valoare de 273.147,87 lei.

za proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de **construire** nr. 29/07.01.2009 elaborat de B.A. DOINA  
MIRCEA NEJUR cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod postal .... strada PARCULUI nr. 4  
.. sc. .... et. .... ap. .... respectiv de NEJUR MIRCEA- arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu  
ederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE  
CIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ (PAC) - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE  
CORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE ÎNTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

*Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie infracțiune sau  
contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr. 50/1991,  
ivind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.*

*Orice alte Lucrări sunt interzise. Modificarea PAC/PAD ulterior emiterii autorizației constituie o încălcare a obligațiilor prevăzute la  
art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate  
atrage răspunderea disciplinară a arhitectului.*

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este 12 luni de la data emiterii, interval de  
în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 36 luni calculată de la data începerii efective a  
lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată  
de execuție a lucrărilor autorizate.

## B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model 13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model 14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model 15) la inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea a lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru cultură, culte și patrimoniu.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale locale.
7. Să transporte la Rampa de gunoi materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 30 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr. 8 la Normele metodologice).
10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. Să prezinte „Certificatul de performanță energetică a clădirii” la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.
13. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu".
14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
15. Să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

**C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de 36 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**D. TERMENUL DE VALABILITATE A AUTORIZAȚIEI** este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.



SECRETAR,  
Potrovița Stelian

ARHITECT ȘEF,  
ing. Sandu Constantin

ȘEF SERVICIU,  
ing. Gavra Terezia

Taxa de autorizare în valoare de 50,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 0810220101, 0610220090 din 08.10.2014. Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poșta la data de 21.10.2014 însoțită de ..... (.....) exemplar(e) din documentația tehnică - D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

de la data de ..... până la data de .....

Dupa această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

PRIMAR,  
.....  
L.S.

SECRETAR,  
.....

ARHITECT ȘEF,  
.....

ȘEF SERVICIU,  
ing. Gavra Terezia

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poșta



## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 737 din 14.10.2014

Ca urmare a cererii nr. 52733 din 06.10.2014 adresată de CHETA VERONICA, cu domiciliul în județul SALAJ Municipiul ZALAU sector ..... cod poștal ..... nr. .... bl. .... sc. .... et. .... ap. ....

telefon/fax ..... e-mail .....,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE MANSARDA, ACOPERIS, REALIZARE FINISAJE EXTERIOARE SI INTERIOARE LA CASA AUTORIZATA CU A.C. NR. 186/2009

- pe imobilul teren și construcții situat în: județul SALAJ Municipiul ZALAU cod poștal ..... strada PODRULUI nr. 7 bl. .... sc. .... et. .... ap. ....

Cartea funciara număr 64725 număr cadastral 3895

- lucrări în valoare de 10.000,00 lei

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.) nr. 7.01.2009 elaborată de B.A. DOINA & MIRCEA NEJUR cu sediul în județul SALAJ Municipiul

ZALAU sector ..... cod poștal ..... str. PARCULUI nr. 4 bl. .... sc. .... et. .... ap. .... respectiv de NEJUR

MIRCEA arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. ...., în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale ..... a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, PRECUM ȘI PUNCTUL DE ÎNREGISTRARE/ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, ACEASTĂ PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15<sup>1</sup>) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

## B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții stabilite aferente acestora.
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model) la inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) vizată spre schimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea a lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, dații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru cultură, culte și patrimoniu.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale locale.
7. Să transporte la Rampa de gunoi materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. Să desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de 30 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr. 8 la Normele metodologice).
10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. Să prezinte „Certificatul de performanță energetică a clădirii” la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.
13. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu".
14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a finalizării investiției.
15. Să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile bugetare aflate în subordonare acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

**C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de **36 luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor autorizate (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**D. TERMENUL DE VALABILITATE A AUTORIZAȚIEI** este de **12 luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.



SECRETAR,  
Petroviță Stelian

ARHITECT ȘEF,  
ing. Sandu Constantin

ȘEF SERVICIU,  
ing. Gavra Terezia

Taxa de autorizare în valoare de 50,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 0810220101,0610220090 din 08.10.2014. Prezentă autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin posta la data de 21.10.2014 însoțită de ..... (.....) exemplar(e) din documentația tehnică - D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

## SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

de la data de ..... până la data de .....

Dupa această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

PRIMAR,  
.....  
L.S.

SECRETAR,  
.....

ARHITECT ȘEF,  
.....

ȘEF SERVICIU,  
ing. Gavra Terezia

Data prelungirii valabilității .....  
Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin posta

UNITATEA  
SANTIER  
OBIECTUL

PUNCT DE LUCRU

str. Coborului, nr. 7

Casa familială D+P+M

# PROCES VERBAL DE RECEPTIE STADIU FIZIC LA

EXPIRAREA TERMENULUI PREVĂZUT ÎN AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE

nr. 82 data 30.09.2014

INVESTITOR: CHETA VERONICA

ADRESA

LUCRAREA: CASA FAMILIALĂ D+P+M

S DEMISOL = 12,95 mp

S ETAJ = —

S PARTER = 104,64 mp

S MANSARDA = 98,76 mp

STADIU FIZIC LUCRARE

casă familială cu structură de rezistență  
parțial realizată, fără învelitoare, fără  
tâmplărie și fără decupeli.

S DESFĂȘURATĂ = 216,35 mp

RECEPTIA S-A EFECTUAT ÎN PREZENTA :

-INVESTITOR: CHETA VERONICA

-REPREZENTANT PRIMĂRIEI ZALĂU: OPREA CRISTINA

Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 186 eliberată de PRIMĂRIA

MUN. ZALĂU la data de 14.04.2009 cu valabilitate până la data  
de 14.04.2012.

PROPRIETAR

CONSILIER PRIMĂRIE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU  
INSTITUTUL ARHITECTURII ȘEF  
Consilier: OPREA CRISTINA  
SERVICIUL DE URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64725 Zalau

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 24140 |
| Ziua       | 20    |
| Luna       | 07    |
| Anul       | 2017  |



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:2025/N  
Nr. cadastral vechi:3895

**Adresa:** Loc. Zalau, Jud. Salaj

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe      |
|---------|------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| A1      | 64725                        | 300             | teren intravilan în Ortelec |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                                                                                                                                                                                                   | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>9252 / 30/06/2006</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Act De Dezmembrare Parcelare nr. 1117, din 29/06/2006;                |                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B1                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE transcis din CF. 1644 Ortelec, prin schimb cu înch.nr. 21/2004, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL ZALĂU</b> , proprietate privată<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2025/N) | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

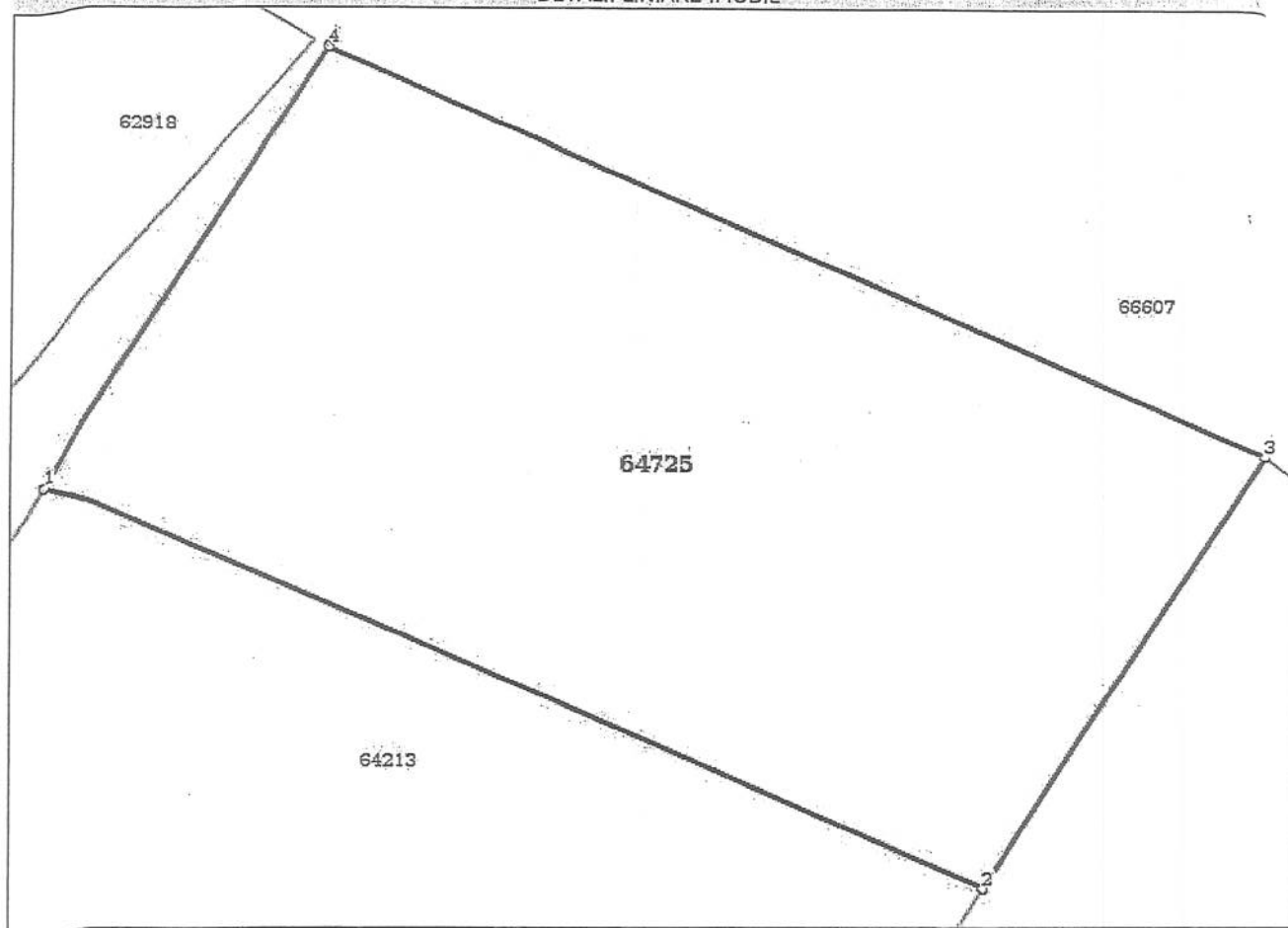
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                         | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>24140 / 20/07/2017</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| Act Administrativ nr. Contract de comodat nr 33920, din 21/07/2008 emis de Municipiul Zalau; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Proces verbal de receptie stadiu fizic nr. 40, din 06/07/2017 emis de investitor, vizat de Primaria Municipiului Zalau, act in care sunt mentionate autorizatiile de construire nr.186/14.04.2009 si nr.737/14.10.2014; |                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | se noteaza existenta contractului de comodat nr. 33920/21.07.2008 incheiat intre Municipiul Zalau, in calitate de comodant, si numitii Cheta Traian si Cheta Veronica, in calitate de comodatari, pe toata durata existentei locuintei, | A1        |



**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe      |
|--------------|-----------------|-----------------------------|
| 64725        | 300             | teren intravilan în Ortelec |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | alte                | DA         | 300            | -     | -       | -        |                        |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 23.069              |
| 2             | 3             | 13.0                |
| 3             | 4             | 23.07               |
| 4             | 1             | 13.0                |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.





fic că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest

u.  
zental extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin  
are se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt  
susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.176466/20-07-2017 în suma de 60, pentru serviciul de  
publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,  
03-08-2017

Data eliberării,

04. AUG. 2017

Asistent Registrator,  
Raul JULA

(parafă și semnătură)

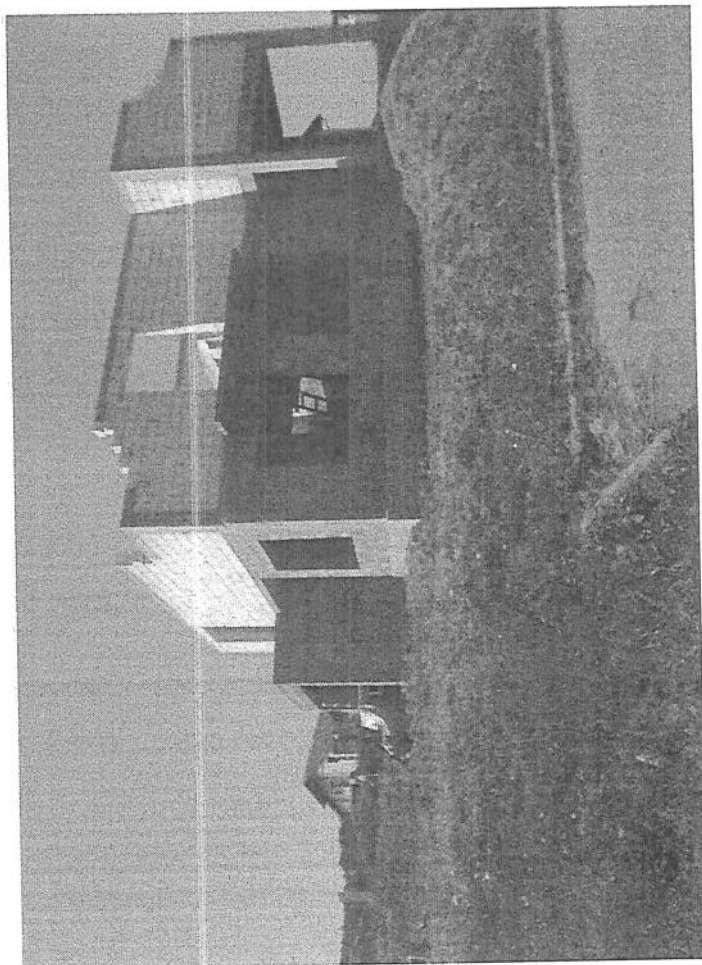
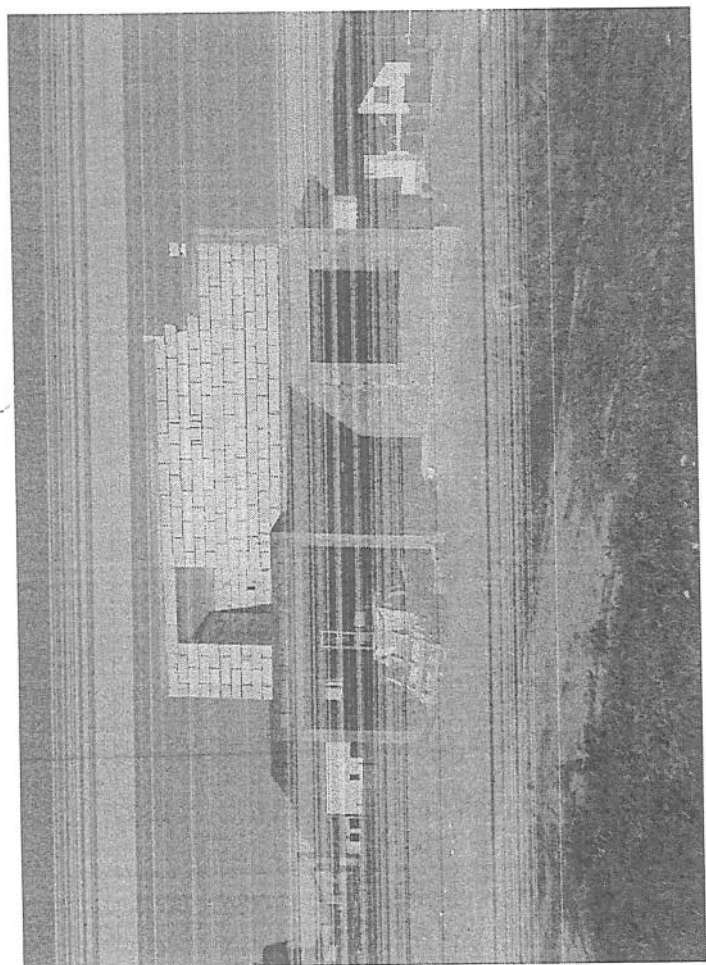
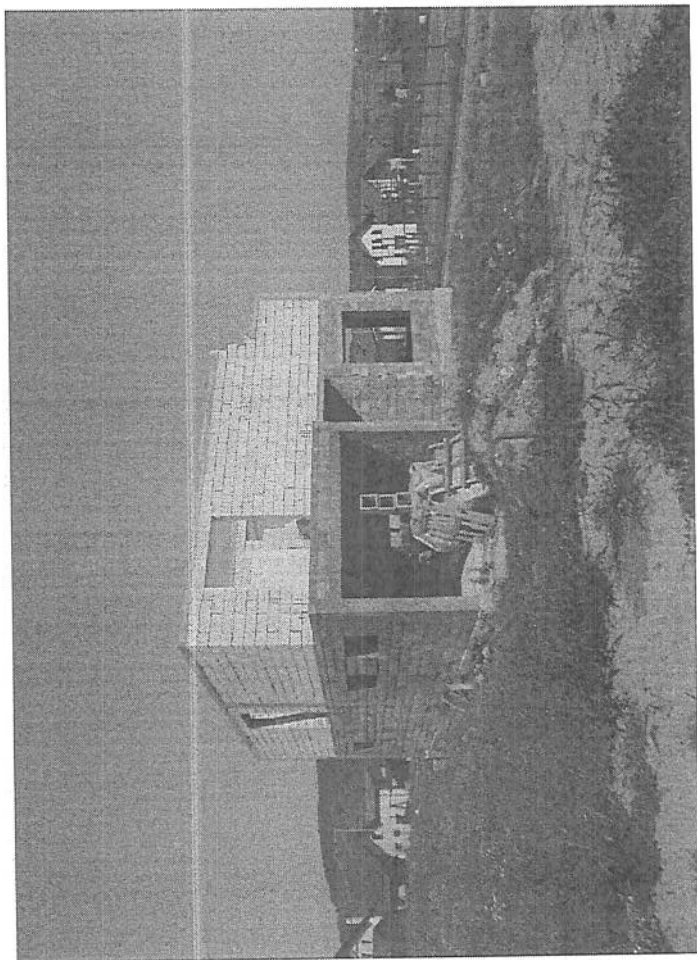
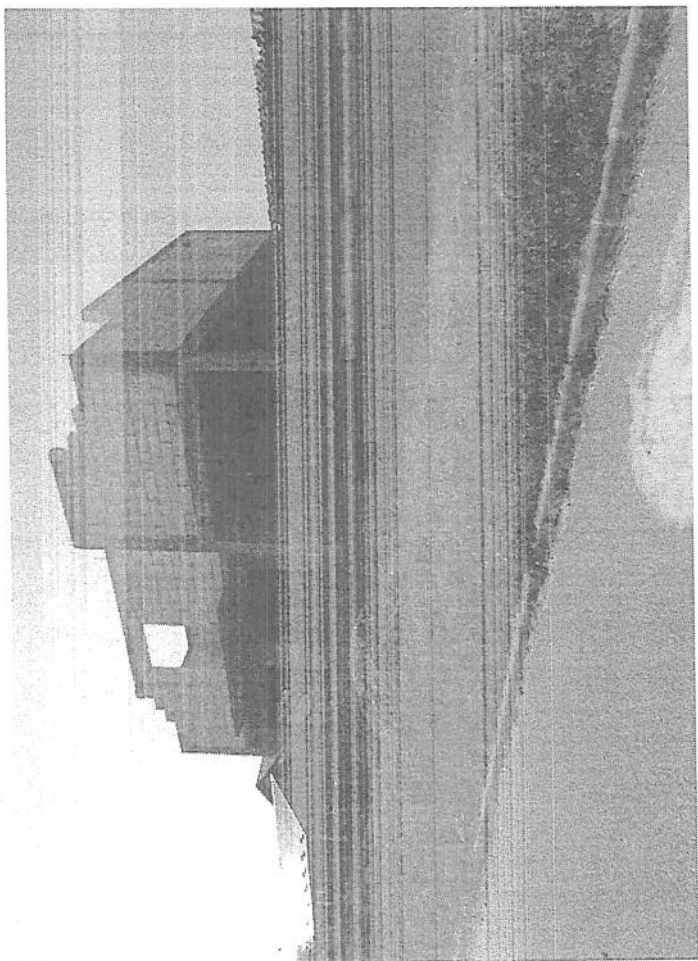


Referent,

Zaharie Ioana Simona

Referent

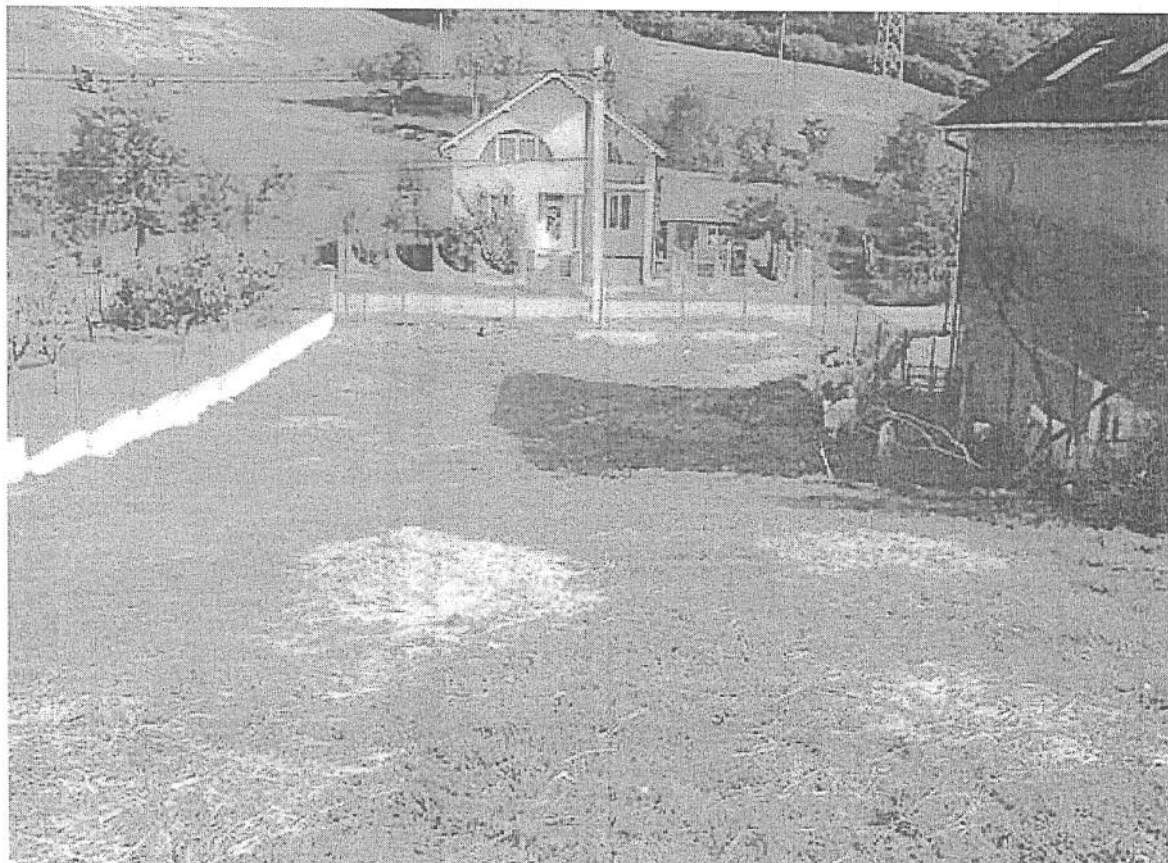
(parafă și semnătură)





## Vand teren casa Zalau, strada Cetatii, cartier Ortelec,

Zalau, judet Salaj | Adaugat La 20:19, 3 august 2017, Numar anunt: 129821767



loc casa in zalau, strada cetatii, cartier ortelec, la iesire moigrad , ,gaz curent si restul utilitati..ofer in pret autorizatie constructie ce se poate reactiva sau modifica dupa gusturi sau posibilitati.

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Extravilan / intravilan | Intravilan           |
| Suprafata utila         | 1 385 m <sup>2</sup> |
| Pret                    | 14 € (Negociabil)    |

### Contact data

Persoana de contact: **blaga marius**

Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

Telefon: **0741 060 795**



## Pamant intravilan in zona ortelec

Zalau, judet Salaj | Adaugat La 13:54, 6 august 2017, Numar anunt: 133788867



Teren intravilan de vanzare situat in cartier Ortelec , in suprafata de 1500mp , certificat de urbanism , cu acces la drum .

Dispune de toate utilitatile si retea de transport public in comun.

Pret 1550/ar

Cu posibilitatea de cumparare in doua rate .

Pentru mai multe detalii contactati-ma la numarul de telefon 0758956887

| Extravilan / intravilan | Intravilan           |
|-------------------------|----------------------|
| Suprafata utila         | 1 500 m <sup>2</sup> |
| Pret                    | 1 550 €              |

### Contact data

Persoana de contact: **Pamantttt**

Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

Telefon: **0758 956 887**





## teren in gradina onului

Zalau, judet Salaj    Adaugat La 11:58, 3 august 2017, Numar anunt: 79442218



deren in gradina onului la 50 metri de utilitati  
vand si parcele sau tot la 650e/ar

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Extravilan / intravilan | Intravilan           |
| Suprafata utila         | 5 800 m <sup>2</sup> |
| Pret                    | 1 500 €              |

### Contact data

Persoana de contact: **teo**

Telefon: **0751 219 979**

Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**