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

ROMÂNIA
1918-2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ

HOTĂRÂREA NR. 410
din 29 noiembrie 2018

privind aprobarea achiziționării de către Municipiul Zalău, în domeniul public, a unor imobile, fără construcții și sarcini, necesare realizării rețelei de canalizare menajeră din cadrul investiției publice "Lucrări tehnico-edilitare pentru blocurile ANL – Cartier Dumbrava Nord din Municipiul Zalău"

Consiliul Local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

-Referatul comun nr. 72631 din 22.11.2018 al Direcției Patrimoniu, Direcției Tehnice și al Direcției Economice;

-Hotărârea Consiliului Local nr. 329 din 26.10.2017 prin care s-au aprobat indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiție publică *"Lucrări tehnico-edilitare pentru blocuri ANL, Cartier Dumbrava Nord din Municipiul Zalău"* și a documentației tehnico-economice aferente; Certificatele de urbanism nr. 1365/27.11.2018, 1366/27.11.2018, respectiv 1367/27.11.2018.

-Acordul de înstrăinare nr. 71660 din 09.11.2017 al doamnei Bikfalvi Judit Elisabeta formulat ca urmare a inițierii procedurii de achiziționare demarată de Municipiul Zalău prin adresa nr. 68077 din 25.10.2017; Acordurile de înstrăinare nr. 71128 din 08.11.2017 a domnului Dan Radu și soției Dan Adriana Claudia, respectiv nr. 71606 din 09.11.2017 a doamnei Pop Floare formulate ca urmare a inițierii procedurii de achiziționare demarată de Municipiul Zalău prin adresele nr. 68140 din 25.10.2017, respectiv 68141 din 25.10.2017; Acordul de înstrăinare nr. 72429 din 22.11.2018 a domnului Terdic Marius Tudor formulat ca urmare a inițierii procedurii de achiziționare demarată de Municipiul Zalău prin adresa nr.68077 din 25.10.2017;

-Văzând concluziile Rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR - S.C. Demed Expert S.R.L., privind imobilele-teren situate pe amplasamentul lucrărilor de utilitate publică determinat prin documentația S.F. aferentă investiției publice "Lucrări tehnico-edilitare pentru blocuri ANL, cartier Dumbrava Nord din Municipiul Zalău";

-În conformitate cu prevederile art. 3 alin. (4) din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică;

-În baza prevederilor art. 863 lit. d din Noul Cod civil și ale art. 36 alin. (2) lit. c, art.119, art. 120 alin.(1) și ale art. 45 alin. (3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.Însușirea Rapoartelor de evaluare întocmite de către evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, S.C. Demed Expert S.R.L., preluate în baza Procesului verbal de predare primire nr. 59394/20.09.2017, privind imobilele teren situate pe amplasamentul lucrărilor de utilitate publică, determinat prin documentația S.F. aferentă

investiției publice *"Lucrări tehnico-edilitare pentru blocuri ANL, Cartier Dumbrava Nord din Municipiul Zalău"*, Rapoarte ce constituie ***Anexa 1*** (pt. nr. cadastral 68806), ***Anexa 2*** (pt. nr. cadastral 69691) ***și Anexa 3*** (pt. nr. cadastral 68809) la prezenta hotărâre.

Art.2.(1) Achiziționarea în domeniul public, de către Municipiul Zalău de la coproprietarele **BIKFALVI JUDIT ELISABETA** și **BIKFALVI JUDIT MARTA**, a imobilului teren intravilan, liber de construcții și fără sarcini, deținut de acestea în cotă de ¼ , respectiv ¾ , în suprafață de 1260 mp, identificat cu nr. cadastral 68806, situat în Municipiul Zalău, zona Dealul Morii, conform Referatului de admitere privind recepția documentației de dezmemnrare al imobilului cu nr. cadastral 67198, la prețul de cumpărare de **52101 lei (fără TVA)**, calculat prin aplicarea valorii de 41,35 lei/mp x 1260 mp.

(2) Imobilul cu nr. cadastral 68806 ce se achiziționează de Municipiul Zalău se identifică conform Referatului de admitere nr. 10561/15.03.2018 și Planului de amplasament și delimitare cu propunere de dezlipire, ce face parte din documentația de dezlipire a CF nr. 67198 Zalău, întocmită de topograf Juhasz Miklos, ***Anexa 4*** la prezenta hotărâre.

Art.3.(1) Achiziționarea în domeniul public, de către Municipiul Zalău de la proprietarul **TERDIC MARIUS TUDOR,** a imobilului teren intravilan, liber de construcții și fără sarcini, în suprafață de 1796 mp, identificat cu nr. cadastral 69691, situat în Municipiul Zalău, zona Dealul Morii, conform Referatului de admitere privind recepția documentației de dezmembrare al imobilului cu nr. cadastral 67919, la prețul de cumpărare de **74264,6 lei (fără TVA)**, calculat prin aplicarea valorii de 41,35 lei/mp x 1796 mp.

(2) Imobilul cu nr. cadastral 69691 ce se achiziționează de Municipiul Zalău se identifică conform Referatului de admitere nr. 44432/20.11.2018 și Planului de amplasament și delimitare cu propunere de dezlipire, ce face parte din documentația de dezlipire a CF nr. 67919 Zalău întocmită de topograf Juhasz Miklos, ***Anexa 5*** la prezenta hotărâre.

Art.4.(1) Achiziționarea în domeniul public, de către Municipiul Zalău de la coproprietarii **DAN RADU** cu soția **DAN ARIANA CLAUDIA** și **POP FLOARE**, a imobilului teren intravilan, liber de construcții și fără sarcini, deținut de aceștia în cotă de ½ , în suprafață de 385 mp, identificat cu nr. cadastral 68809, situat în Municipiul Zalău, zona Dealul Morii, conform Referatului de admitere privind recepția documentației de dezmembrare al imobilului cu nr. cadastral 64883, la prețul de cumpărare de **15919,75 lei (fără TVA)**, calculat prin aplicarea valorii de 41,35 lei/mp x 385mp. Prețul se va achita coproprietarilor în cote egale de ½.

(2) Imobilul cu nr. cadastral 68809 ce se achiziționează de Municipiul Zalău se identifică conform Referatului de admitere nr. 10559 și Planului de amplasament și delimitare cu propunere de dezlipire, ce face parte din documentația de dezlipire a CF nr. 64883 Zalău, întocmită de topograf Juhasz Miklos, ***Anexa 6*** la prezenta hotărâre.

Art.5. Achiziționarea imobilelor identificate în art. 2, 3 și 4 se realizează în vederea realizării rețelei de canalizare menajeră din cadrul investiției publice *"Lucrări tehnico-edilitare pentru blocuri ANL, Cartier Dumbrava Nord din Municipiul Zalău"*

Art.6. Dat fiind interesul public al Municipiului Zalău în ceea ce privește dobândirea acestor imobile necesare realizării lucrărilor tehnico-edilitare aferente obiectivului de investiție publică *"Lucrări tehnico-edilitare pentru blocuri ANL, Cartier Dumbrava Nord din Municipiul Zalău"*, taxele necesare dezlipirii imobilelor, a încheierii în formă autentică a actelor de dezlipire, cele privind încheierea în formă autentică a contractelor de vânzare – cumpărare și înscrierii în evidențele de publicitate imobiliară a dezlipirii și a dreptului de proprietate în baza convențiilor de dobândire se vor suporta de Municipiului Zalău.

Art.7. Se împuternicește prin prezenta Primarul Municipiului Zalău ca la rândul său, prin împuternicire, să desemneze consilierul juridic delegat să semneze în numele și pe seama Municipiului Zalău contractele de vânzare-cumpărare în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Economică, Direcția Patrimoniu și Direcția Administrație Publică Locală.

Art.9..Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului judeţului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcţia Administraţie Publică Locală;
- Direcţia Economică;
- Direcţia Tehnică;
- Direcţia Patrimoniu;
- proprietarii imobilelor.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Bălăjel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Claudia Ardelean

DAPL/SJ/VDD/5 EX

ANEXA 1
la HCL nr. 410/29.11.2018

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

TEREN INTRravilan

Municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj
(proprietar BIKFALVI JUDIT ELISABETA si altii)

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

SEPTEMBRIE 2017

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
DEHELEAN GHEORGHE
Legitimaţia Nr. 12039
Valabil 2017
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ
CUI 16444468
DEMED EXPERT S.R.L.
ZALĂU-ROMÂNIA

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

"Evaluarea proprietăţii imobiliare - teren intravilan , din municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piaţă".

Destinatarul lucrării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU** , în calitate de cumparator.

Faţă de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afimaţiile susţinute în prezentul raport de evaluare sunt reale şi concrete;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele şi concluziile limitative şi se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă faţă de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu am nici un interes personal şi nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate;
- Contractarea lucrării şi remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinţa clientului de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese faţă de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoştinţă de cauză, analizele, opiniile şi concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerinţele Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2017 şi cu cerinţele "Codului deontologic al profesiei de evaluator" anexă la Statutul asociaţiei profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare intocmit de subsemnatul poate fi insoţită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2017;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secţiunea "evaluarea proprietăţilor imobiliare", cât şi pentru secţiunea "evaluare întreprinderi".
- Evaluatorul deţine poliţă de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier şi nu am suferit condamnări pentru infracţiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

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

Zalau , 05.09.2017

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - DEHELEAN GHEORGHE Legitimaţia Nr. 12039 Valabil 2017 Specializarea: EI, EPI - ANEVAR -

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 16444468 DEMED EXPERT S.R.L. *ZALĂU-ROMÂNIA*

3. ELEMENTE GENERALE

3.1.Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: Terenul intravilan situat în municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , zona mediana.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietăţii imobiliare s-a efectuat în vederea estimarii valorii de piaţă.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piaţă actualizate la nivel de preţuri **Septembrie 2017** a proprietăţii imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU.**

3.4. Situaţia juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , in suprafata totala de 69.134 mp. , inscris in C.F. nr. 67198 , nr. cadastral 67198 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin mostenire , cu incheierea nr. 4608/2004 , dobandit prin Succesiune , cota actuala 1/4 , in favoarea doamnei **BIKFALVI JUDIT ELISABETA** , intabulare drept de PROPRIETATE , prin mostenire , cu incheierea nr. 4608/2004 , dobandit prin Succesiune , cota actuala 3/4 , in favoarea doamnei **BIKFALVI JUDIT MARTA** , se infiinteaza Cartea Funciara 67198 a imobilului cu numarul cadastral 67198 Zalau , rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 66745 , inscris in Cartea Funciara 66745 , Act Notarial nr. Act de parcelare nr. 3224 din 09.12.2016 , emis de Notar Public Majer Gabriela , cu incheierea nr. 39571/12.12.2016.

La sarcini nu are inscieri.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restricţii de alta 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 in data de 02.09.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 05.09.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,5959 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 in zona

mediana a municipiului Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj. Proprietatea de evaluat este fără restricţii de formă şi dimensiune , de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piaţă, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2017 , standard aplicat in Romania.

„**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere."

3.8.Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situaţia juridică şi fiscală actuală a proprietăţii, de concordanţa acestora cu cele prezentate finanţatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietaţii, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este in deplină concordanţă cu toate reglementările locale si republicane privind protecţia mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricţiile urbanistice, existând în acest sens aprobările şi avizele necesare, impuse de legislaţia în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricţii ca graniţe, servituţi, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafaţa terenului utilizată in calcule a fost cea inscrisa in CF si conform planului de situatie;
- Solicitantul este răspunzător şi susţine prin acceptarea prezentului raport, toate declaraţiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate şi celelalte aspecte menţionate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a cestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile 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 ţine seama de existenţa unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potenţială a pieţei;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea şi altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii limitative:

- Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de condiţiile 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 consultanţă.sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părţi ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris şi 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 publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

3.10. Responsabilitate faţă de terţi

Destinaţia raportului de evaluare este la dispoziţia beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată şi în nici o circumstanţă.

3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara şi/sau specifică nu vor fi schimbari esentiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

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

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

3.12. Informaţii utilizate şi surse de informare

Informaţii:
-Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare;
-Istoricul amplasamentului şi utilizarea actuală;
-Informaţii privind piaţa imobiliară locală (preţuri de tranzacţii, nivel de chirii, cotaţii, preferinţe, etc.);
-Alte informaţii necesare preluate din bibliografia de specialitate;
Surse de informatii:
-Proprietarul, care, pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, documentaţii întăbulare, extras CF, suprafeţe, istoric, utilizare, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
-Baza de date a evaluatorului şi informaţii despre piaţa imobiliară obţinute de la persoane implicate în tranzacţii, alţi evaluatori locali şi agenţii imobiliare;
-Informaţii existente pe site-ul www.OLX.ro referitoare la oferte şi cereri de proprietăţi imobiliare similare din municipiul Zalau şi din zona în care se situează terenul supus evaluării;
-Presa de specialitate.

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2017 in concordanţă cu cele europene si internaţionale.

3.14. Declaratia evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat si păstrează confidenţialitate asupra datelor si informaţiilor primite, precum şi asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorinţa clientului de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea şi situatia juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , in suprafata totala de 69.134 mp. , inscris in C.F. nr. 67198 , nr. cadastral 67198 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin mostenire , cu incheierea nr. 4608/2004 , dobandit prin Succesiune , cota actuala 1/4 , in favoarea doamnei **BIKFALVI JUDIT ELISABETA** , intabulare drept de PROPRIETATE , prin mostenire , cu incheierea nr. 4608/2004 , dobandit prin Succesiune , cota actuala 3/4 , in favoarea doamnei

BIKFALVI JUDIT MARTA , se infiinteaza Cartea Funciara 67198 a imobilului cu numarul cadastral 67198 Zalau , rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 66745 , inscris in Cartea Funciara 66745 , Act Notarial nr. Act de parcelare nr. 3224 din 09.12.2016 , emis de Notar Public Majer Gabriela , cu incheierea nr. 39571/12.12.2016.

La sarcini nu are inscieri.

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

Terenul este partial imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele precizate de expertul topograf si dupa planul de situatie.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , zona industriala , in imediata apropiere a Cartierului rezidential Dealul Morii , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza indirect din strada pietruita si direct din drum de camp. In zona exista hale industriale , baze de productie industriala si case de locuit noi , etc.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 69.134 mp. , cu acces indirect la strada pietruita cu iluminare stradala si este in panta medie. La cca 100 ml de limita terenului in cauza se afla reteaua electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face direct din drum de camp si indirect din strada pietruita.

5. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieţei, fezabilitate

Piaţa imobiliară a fost definită ca fiind interacţiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri , cum ar fi banii. Aceasta piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, prin potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor. Piaţa imobiliara este influenţată de atitudinile, motivaţiile si interacţiunile vânzătorilor si cumpărătorilor. Ea reacţioneaza la situaţia pieţei forţei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietăţilor imobiliare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata de rambustare şi rata dobanzii. Piaţa imobiliara nu se autoregleaza, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere şi ofertă, cererea este influenţată de schimbările in structura sau mărimea populaţiei.

În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietăţii. In cazul de faţă proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliara, localizată in zona mediana a municipiului Zalau , intr-o zona de tip rezidential.

5.2. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare , cererea reprezintă numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumita piaţă , intr-un anumit interval de timp.

Pe piata proprietăţilor rezidentiale , comerciale , prestari servicii , cererea pentru astfel de proprietati vine in special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român şi străin, sau persoane fizice cu potential financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru constructie este in scadere si apartine doar agentilor economici si persoanelor fizice cu potential financiar care doresc sa-si construiasca locuinte sau alte tipuri de constructii , cererea indreptandu-se spre toate zonele municipiului şi spre localităţile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitari pentru terenuri cu destinatia pentru spatii rezidentiale si industriale , in zona centrala, cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , str. 22 Decembrie 1989 , str. Industriei , b-dul M. Viteazul , etc dar şi spre localităţi limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon. Pentru zona studiata tipul de imobile care se preteaza sunt cele de tip rezidential.

5.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piaţa 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 pieţei

Având în vedere cele prezentate mai sus, in zonele mediane a municipiului Zalau , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru si se preconizează in continuare o stagnare sau chiar o mica creştere a preţurile proprietăţilor imobiliare de acest tip , in euro , pe termen scurt si mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalităţi

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

Cea mai buna utilizare este definiăa ca utilizarea rezonabilă, probabilă si legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi 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 şi pentru proprietatea imobiliara ipotetica (teren si construcţiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată in consideraţie, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibila, financiar fezabilă si maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona mediana a municipiului , intr-o zona de tip industrial , cu acces facil din centrul municipiului , functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip industrial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:
-metoda comparaţiei de piaţă
-metoda reziduala

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

- terenul cu o suprafaţă totala de 69.134 mp are front indirect la strada pietruita;
- la cca 100 ml de limita terenului exista retea electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatie de gaz metan;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piaţă a terenului liber in zonă , care se situează între 21,00 EURO/mp. – 27,00 EURO/mp. , funcţie de amplasare, dotarea cu utilităţi, suprafaţă, front la stradă;
- accesul la teren se face indirect din pietruita si dotata cu toate utilitatile.

7.1.Metoda comparatiei directe

Metoda comparaţiilor de piata utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare si compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăţi. Premisa majora a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este in relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive si comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi si tranzacţii, care influentează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferenţele în drepturile de proprietate evaluate, motivaţia cumpărătorilor si a vânzătorilor, condiţiile de finanţare, situaţia pieţei la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare , informaţiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agenţiile imobiliare.

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

Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan , Cartierul Dumbrava Nord , zona Dealul Morii , str. Iasului , in spatele Scolii Generale nr. 8 , cu suprafata de 2.000 mp. , cu curent electric si apa potabila , ofertat la 21,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan , Cartierul Dumbrava Nord , zona Dealul Morii , str. Constantei , cu suprafata de 500 mp. , cu Certificat de Urbanism pentru constructie , cu curent electric si apa potabila , ofertat la 27,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan , Cartierul Dumbrava Nord , zona Dealul Morii , str. Hunedoarei , cu suprafata de 1.300 mp. , front la strada de 26,00 m , cu curent electric si apa potabila , ofertat la 25,50 EURO/ mp.

La preţul de ofertă s-a aplicat o reducere de 10% considerând că aceasta este marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1,260	2,000 mp	500 mp	1,300 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		21 €/mp	27 €/mp	26 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		18.90	24.30	22.95
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18.90	24.30	22.95
Condiţii de finanţare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18.90	24.30	22.95
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		18.90	24.30	22.95
Localizare	Dealul Morii	Dealul Morii	Dealul Morii	Dealul Morii
Corectie (%)		0%	0%	0%

Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Preţ corectat (EURO/mp)		18.90 €	24.30 €	22.95 €
Stare drum de acces	**Pamant**	Pietris	Pietris	Pietris
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-4	-3
Pret corectat (EURO/mp)		16.07 €	20.66 €	19.51 €
Destinatia (utilizarea terenului)	**industrial**	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.61	-2.07	-1.95
Pret corectat (EURO/mp)		14.46 €	18.59 €	17.56 €
Utilitati/distanta	**E+A+C+G la 100 m**	E+A	E+A	E+A
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2.17	-2.79	-2.63
Pret corectat (EURO/mp)		12.29 €	15.80 €	14.92 €
Suprafata (mp)	**1,260 mp**	2,000	500	1,300
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.23	-1.58	-1.49
Pret corectat (EURO/mp)		11.06 €	14.22 €	13.43 €
Front stradal (ml)	**0**	nespecificat	nespecificat	26.00
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.66	-2.13	-2.01
Pret corectat (EURO/mp)		9.40 €	12.09 €	11.42 €
Relieful/forma terenului	**panta mica**	panta medie	panta medie	panta medie
Corectie (%)		-7%	-7%	-7%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.66	-0.85	-0.80
Pret corectat (EURO/mp)		8.74 €	11.24 €	10.62 €
Alte elemente (autorizatie,amenajari)		similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		**8.74 €/mp**	**11.24 €/mp**	**10.62 €/mp**
Corecţie totală netă (EURO)		-12	-16	-15
Corecţie totală netă (%)		-58%	-58%	-58%
Corecţie totală brută (EURO)		10	13	12
Corecţie totală brută (%)		48%	48%	48%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		**9.00 € /mp**		**A**
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				**A**

In urma aplicarii metodei, prin care informaţiile au fost analizate, comparate şi corectate, funcţie de asemănări si diferenţieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietăţii A unde Vcomparaţii = 9,00 EURO/mp, deoarece in acest caz , corecţia brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piaţă pe mp. , este:

V = 1,00 mp x 9,00 EURO/mp x 4,5959 lei/EURO = 41,36 lei/mp.

Rotund:
$V_{teren\ comparaţii}$ = 41,35 lei/mp. (9,00 EURO/mp.)

Valoarea terenului , **in suprafata de 1.260,00 mp.** (fasie de cca 5,00 ml , pe una din laturi , din suprafata totala de 69.134 mp.) , propus a fi achizitionat de catre **Primaria municipiului Zalau** de la doamna **BIKFALVI JUDIT ELISABETA , in cota de 1/4** si de la doamna **BIKFALVI JUDIT MARTA , in cota de 3/4** , pentru traseul retelei de canalizare la Ansamblul de blocuri ANL , cartier Dumbrava Nord , din municipiul Zalau , este :

$V_{teren\ comparaţii}$ = 1.260 mp. x 41,35 lei/mp. = 52.100 lei (11.340 EURO)

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 edilitar propunandu-se realizarea unei retele de canalizare pentru un ansanblu de locuinte.

Avand in vedere ca terenul in cauza are o latime de cca 5,00 ml. si o lungime de cca 250,00 ml. , fiind folosit in perspectiva pentru relizarea unei retele de canalizare , aceasta metoda de evaluare nu este concludenta.

Cap. 8. RECONCILIEREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalităţi

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

8.2.Metode utilizate, valori obtinute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

- **metoda comparaţilor de piata** — **$V_{comparaţii}$: 52.100 lei – 11.340 EURO**
- **metoda reziduala** — **$V_{met.\ reziduala}$: -**

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

Valoarea obţinută 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 (in speta de fata , nu este cazul)

8.3. Concluzii-Valoarea de piaţă

Având in vedere preţurile care se practică pe piaţa liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul achizitionarii unei parti din teren , în opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă , este:**

V = 52.100 lei = 11.340 EURO

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

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- preţul de vânzare-cumparare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- **valoarea nu contine TVA.**

9. ANEXE

9.1. Extras de Carte Funciara;
9.2. Plan de proiectie Stereo 70;
9.3 Plan general traseu canalizare menajera;
9.4 Fotografii;
9.5. Oferte de pe piata.

ANEXA 1 la HCL 410/29.11.2018
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
BĂLDEA TEODOR

ROMANIA Judeţul Sălaj Consiliul Local al Municipiului ZALĂU

S.C. DEMED EXPERT SRL prin
Evaluator ANEVAR
ing. Dehelean Gheorghe
Legitimatia nr. 12039

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 16444468 DEMED EXPERT S.R.L. ZALĂU ROMANIA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - DEHELEAN GHEORGHE Legitimaţia Nr. 12039 Valabil 2017 Specializarea: EI, EPI ANEVAR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	24230
Ziua	20
Luna	07
Anul	2017

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67198	69.134	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39571 / 12/12/2016		
Act Notarial nr. Act de parcelare nr. 3224, din 09/12/2016 emis de notar public Majer Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 67198 a imobilului cu numarul cadastral 67198/Zalau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 66745 inscris in cartea funciara 66745;	A1
Act Dezmembrare nr. 5086/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin mostenire cu incheiere 4608/2004, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1
	1) **BIKFALVI JUDIT-ELISABETA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66745/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 25268 din 04/08/2016;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin mostenire cu incheiere 4608/2004, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/4	A1
	1) **BIKFALVI JUDIT-MARTA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66745/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 25268 din 04/08/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
9	10	110.422
10	11	8.581
11	12	10.372
12	13	6.329
13	14	104.477
14	15	163.082
15	16	302.961
16	17	21.219
17	1	35.846

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

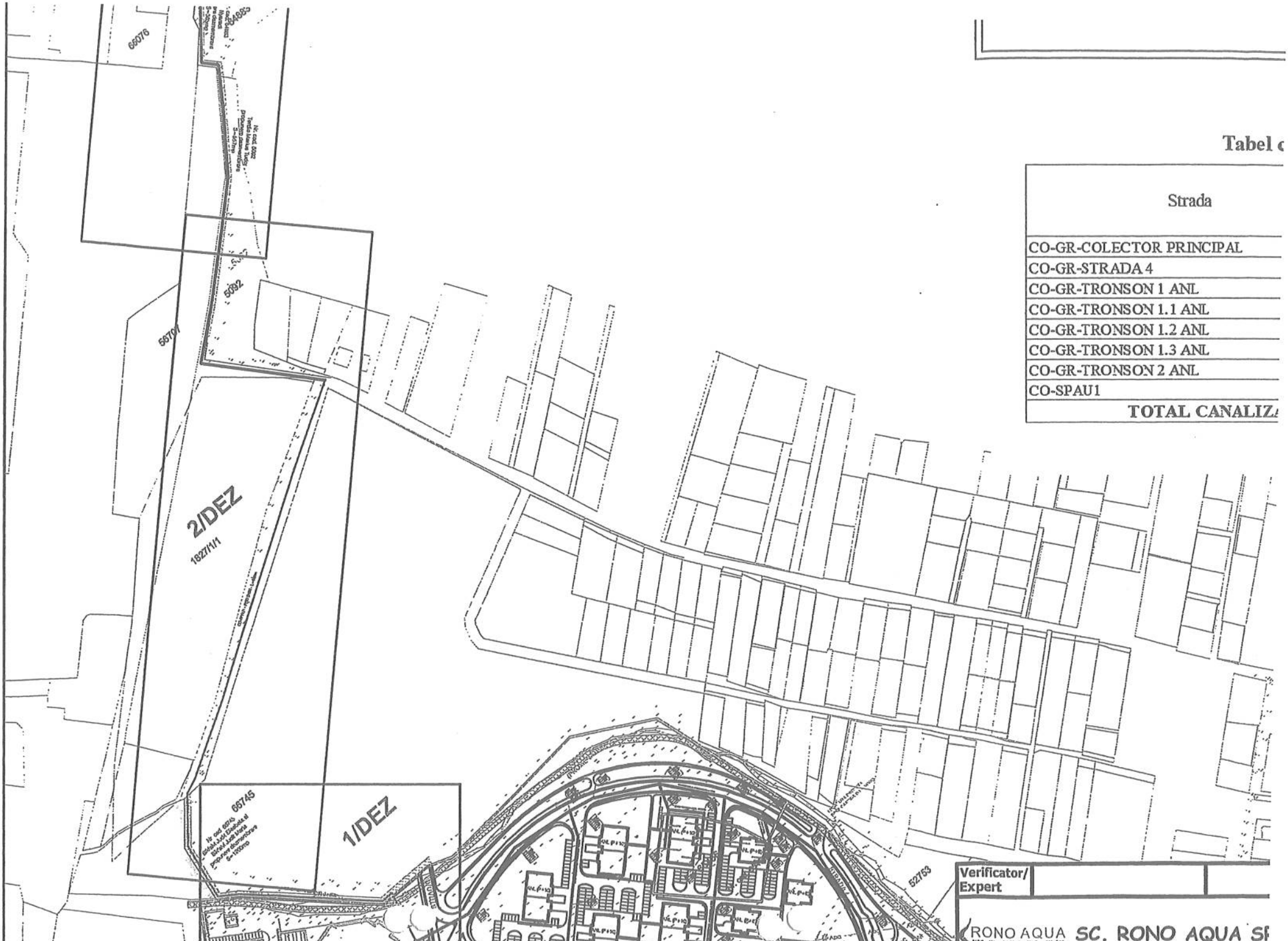
Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.176509/20-07-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
21-07-2017
Data eliberării,
__/__/____

26. IUL. 2017

Asistent Registrator,
CLAUDIA - DIANA POP
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

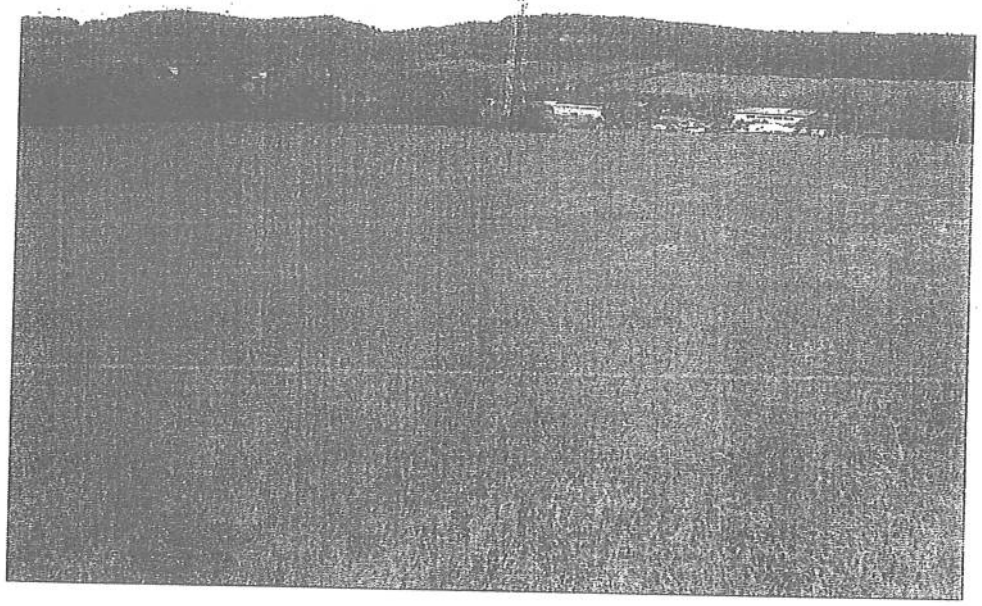


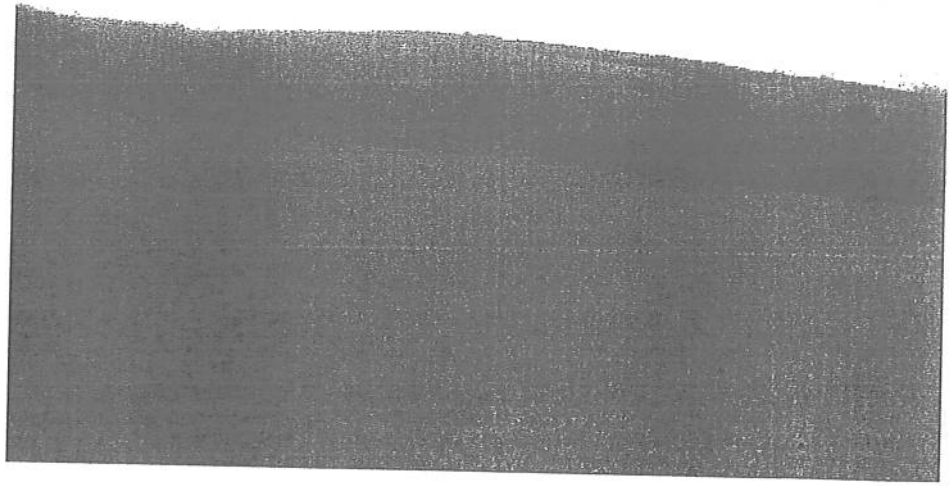
Tabel c

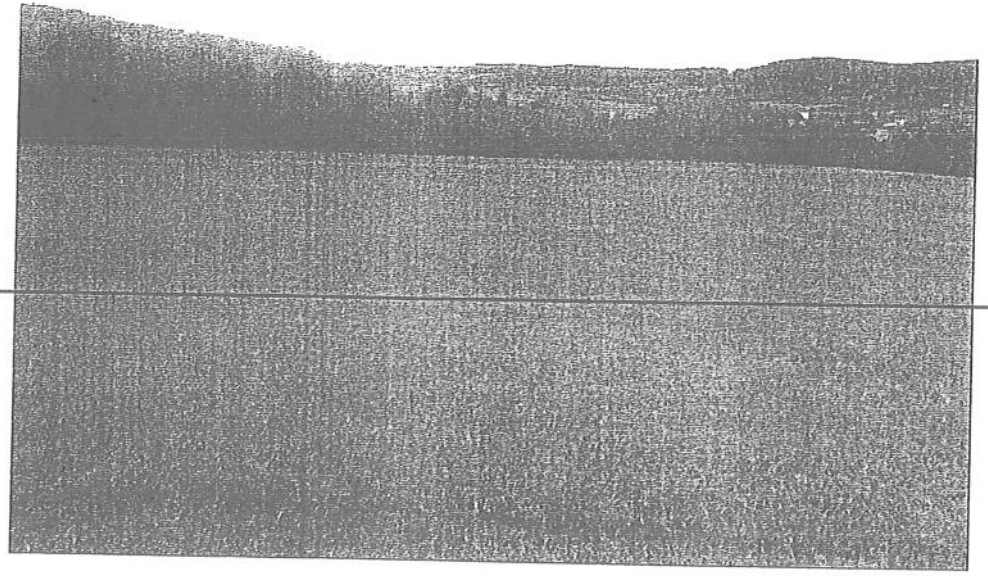
Strada
CO-GR-COLECTOR PRINCIPAL
CO-GR-STRADA 4
CO-GR-TRONSON 1 ANL
CO-GR-TRONSON 1.1 ANL
CO-GR-TRONSON 1.2 ANL
CO-GR-TRONSON 1.3 ANL
CO-GR-TRONSON 2 ANL
CO-SPAU1
TOTAL CANALIZ

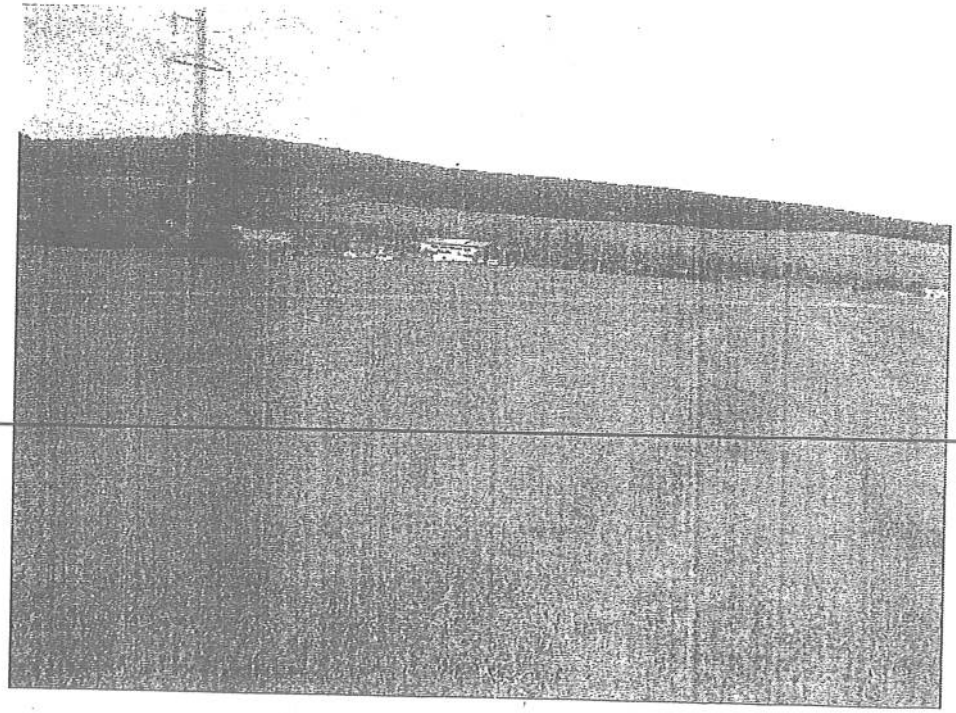
Verificator/ Expert	

RONO AQUA **SC. RONO AQUA SI**



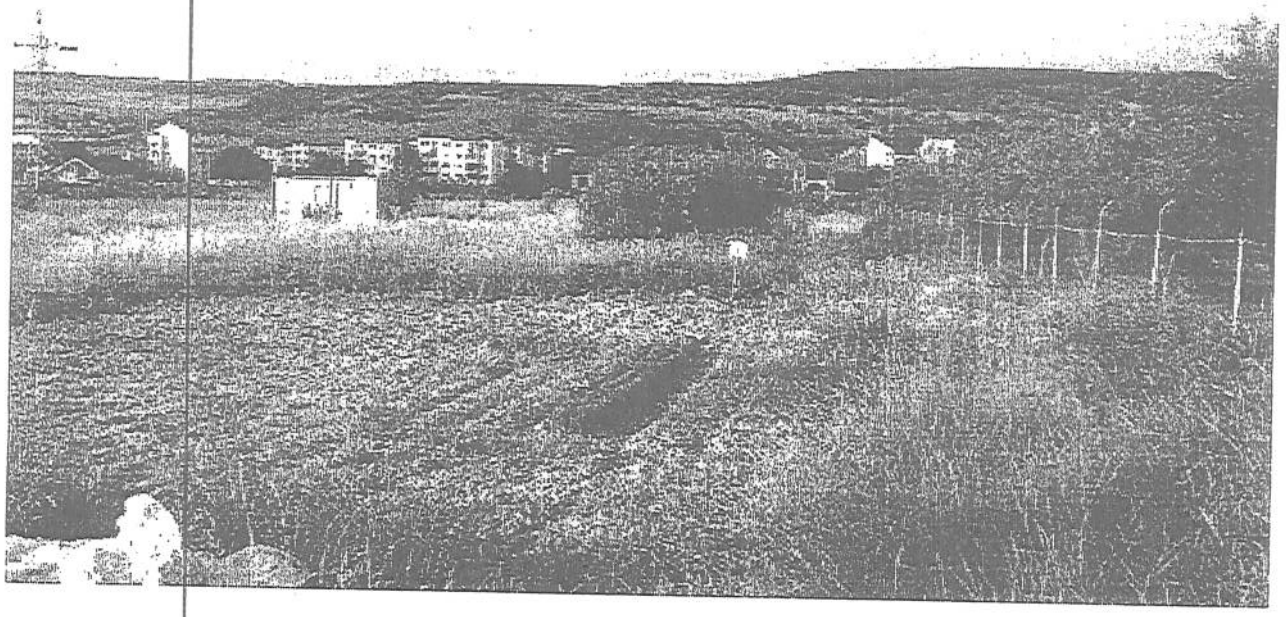






Teren intravilat strada Iasului

Zalau, judet Salaj Adaugat La 12:39, 22 august 2017, Numar anunt: 129433667



Teren intravilan strada Iasului ,in spatele scoli generale nr 8 pretul este pe ar dar deocamdata nu se poate parcela,se finde toti 20 ari 2100 pe ar.

Extravilan / intravilan	Intravilan	
Suprafata utila	2 000 m^2	
Pret	2 100 € (Negociabil)	21,00 Euro/m^2.

Contact data

Persoana de contact: **vasile**

Telefon: **0746 475 499**

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

Teren de vanzare Dumbrava Nord Zalau

Zalau, judet Salaj Adaugat La 21:02, 23 august 2017, Numar anunt: 98459388



Teren intravilan in Dumbrava Nord pe strada Constantei. Suprafata de 500 mp (5ari), cu certificat de urbanism pentru constructie.
Contact: 0771132764- 0770579749

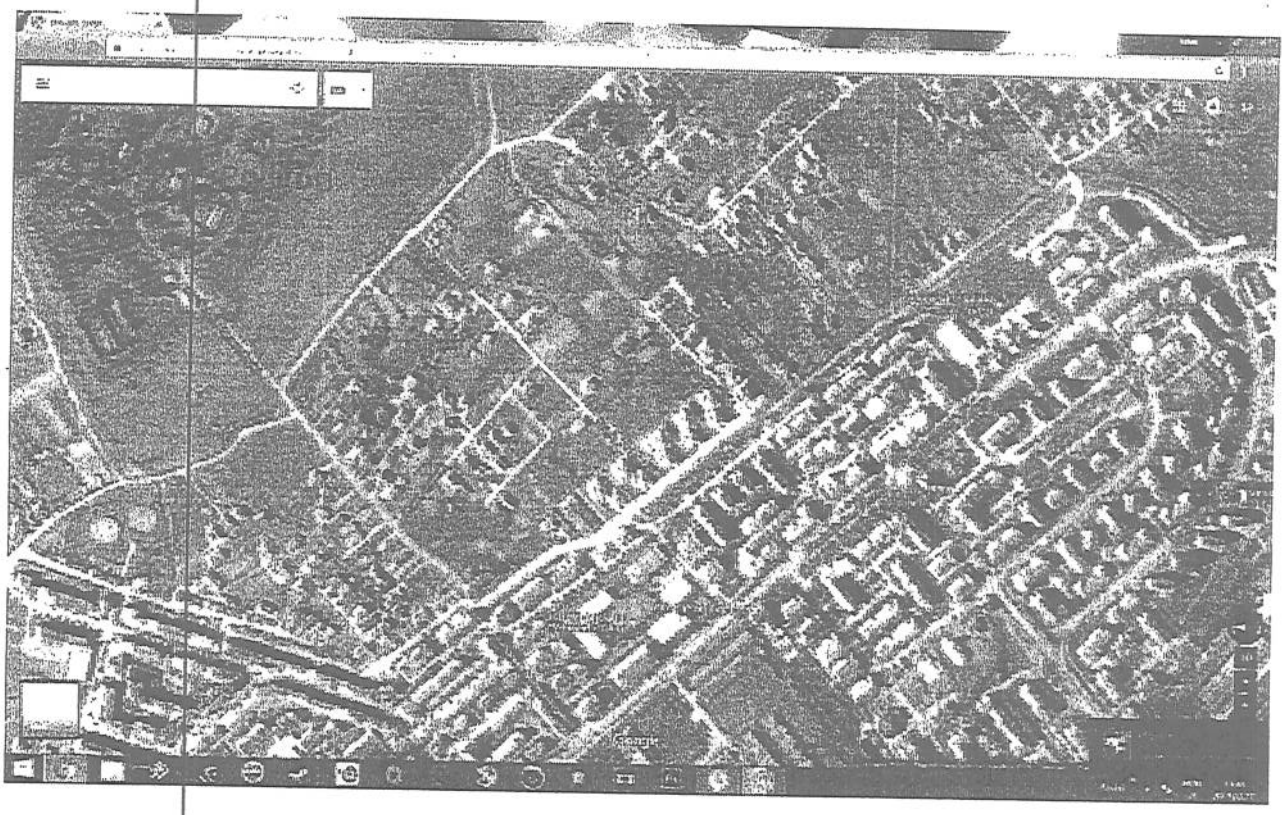
Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	500 m^2
Pret	13 500 € (Negociabil) 27,00 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **Alex**

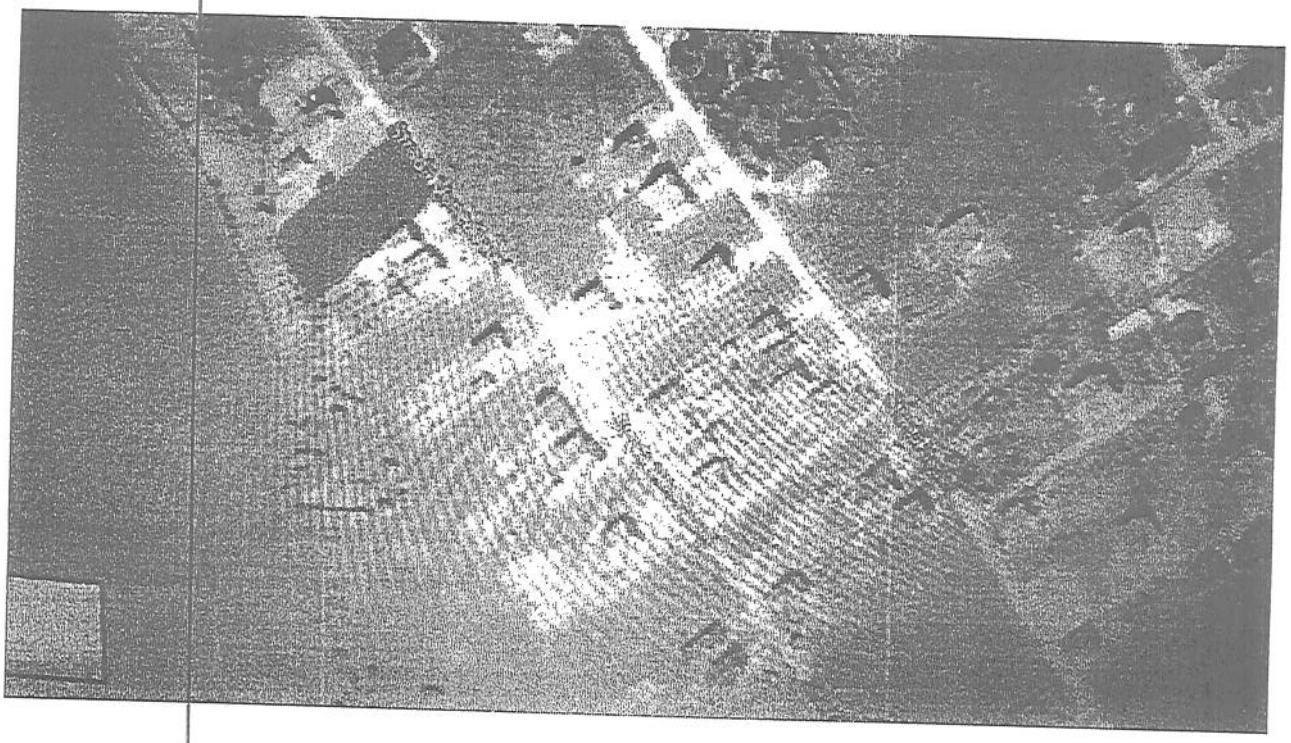
Telefon: **0771 132 764**

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



Vand teren intravilan Dv nord

Zalau, judet Salaj Adaugat La 15:01, 23 august 2017. Numar anunt: 87573126



Vand teren intravilan zona Dv Nord str Hunedoarei 13 Ari, front 26m la drum, intre case utilitati: apa si curent.
Pret:2350 euro/Ar usor negociabil

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 300 m^2
Pret	2 550 €

25,50 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **BMW**

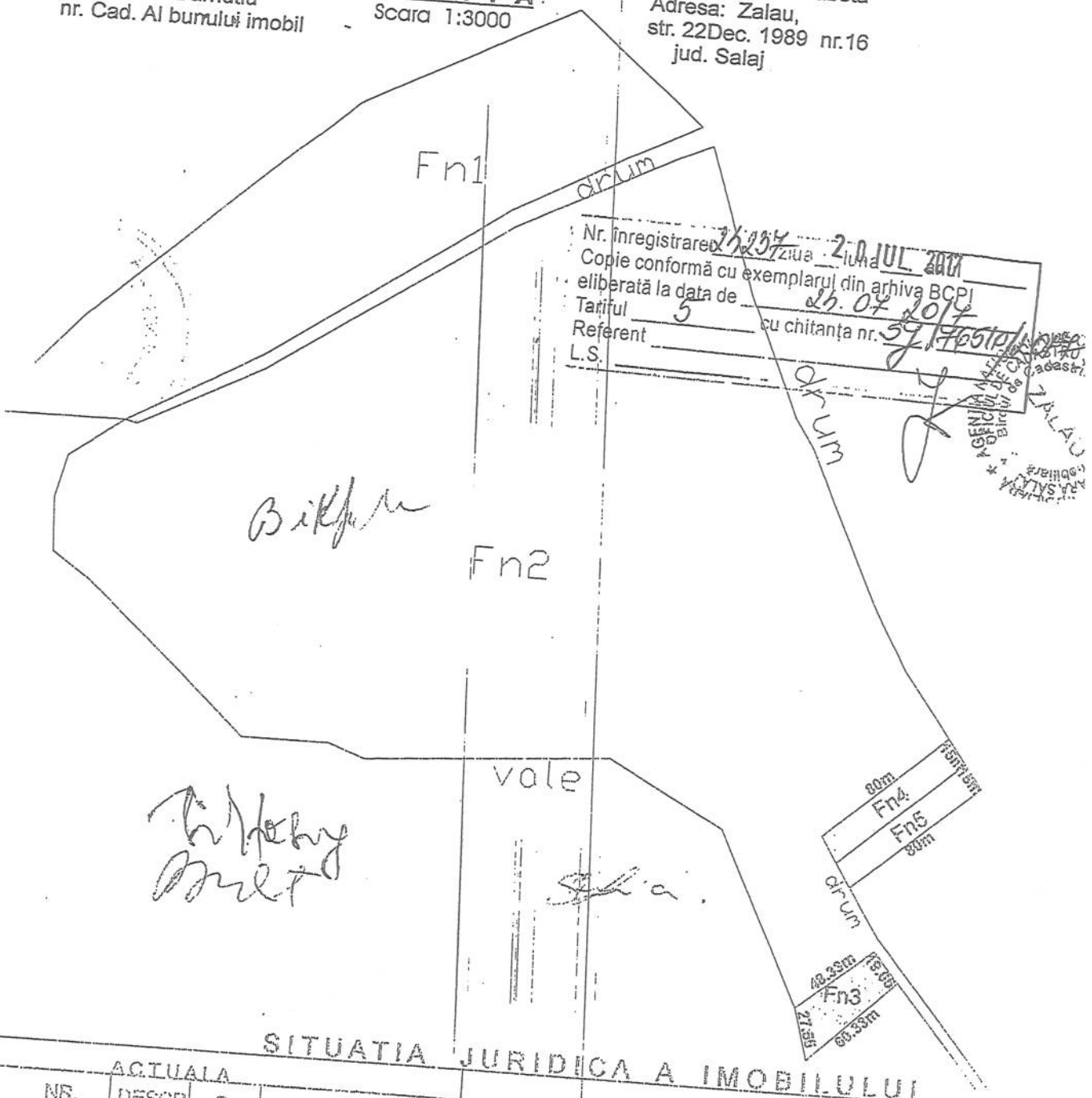
Telefon: **0746 662 818**

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

Judetul Salaj
Teritoriul adm. Zalau
Adresa imobilului
parcela "S. Barnutiu"
nr. Cad. Al bunului imobil

SCHITA
Scara 1:3000

Numele si prenumele proprietarului:
Bikfalvi Judit-Elisabeta
Adresa: Zalau,
str. 22Dec. 1989 nr.16
jud. Salaj



Nr. înregistrare 27257 ziua 20 luna IUL. 2017
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 24.07.2017
Tarif 5 cu chitanța nr. 59
Referent
L.S.

SITUATIA JURIDICA A IMOBILULUI

ACTUALA				PROPUSA			
NR. CADAST.	DESCR IMOBIL	S (mp)	PROPRIETARI	NR. CADASTRAL	DESCR. IMOBIL	S (mp)	PROPRIETARI
1827/1	Teren extrav.	127852	BIKFALVI JUDIT-ELISABETA BIKFALVI JUDIT-MARTA	1827/1/1	Teren extrav.	25 990	VECHII PROPRIETAR
				1827/1/2	Teren extrav.	98 262	
				1827/1/3	Teren extrav.	1 200	PROPUS PTR. VANZARE
				1827/1/4	Teren extrav.	1 200	PROPUS PTR. VANZARE
				1827/1/5	Teren extrav.	1 200	PROPUS PTR. VANZARE

VIZAT O.C.P.I.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria SJ Nr. 038
Categoriile B,C
PUHO GHEORGHE
O.N.C.G.C.

ANEXA 2
la HCL nr. 410/29.11.2018

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj
(proprietar TERDIC MARIUS TUDOR)

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

SEPTEMBRIE 2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
DEHELEAN
GHEORGHE
Legitimația Nr. 12039
Valabil 2017
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

SOCIETATEA CU
CUI 16444463
DEMED
EXPERT
S.R.L.
ZALAU-ROMÂNIA

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

"Evaluarea proprietăţii imobiliare - teren intravilan , din municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piaţă".

Destinatarul lucrării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU** , în calitate de cumparator.

Faţă de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afimaţiile susţinute în prezentul raport de evaluare sunt reale şi concrete;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele şi concluziile limitative şi se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă faţă de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu am nici un interes personal şi nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate;
- Contractarea lucrării şi remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinţa clientului de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese faţă de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoştinţă de cauză, analizele, opiniile şi concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerinţele Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2017 şi cu cerinţele "Codului deontologic al profesiei de evaluator" anexă la Statutul asociaţiei profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare intocmit de subsemnatul poate fi insoţită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2017;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secţiunea "evaluarea proprietăţilor imobiliare", cât şi pentru secţiunea "evaluare întreprinderi".
- Evaluatorul deţine poliţă de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier şi nu am suferit condamnări pentru infracţiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

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

Zalau , 05.09.2017

SOCIETATEA CUI 13111150 DEMED EXPERT S.R.L. *ZALĂU-ROMÂNIA*

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - DEHELEAN GHEORGHE Legitimaţia Nr. 12039 Valabil 2017 Specializarea: EI, EPI ANEVAR

3. ELEMENTE GENERALE

3.1.Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: Terenul intravilan situat în municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , zona mediana.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietăţii imobiliare s-a efectuat în vederea estimarii valorii de piaţă.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piaţă actualizate la nivel de preţuri **Septembrie 2017** a proprietăţii imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU.**

3.4. Situaţia juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , in suprafata totala de 7.100 mp. , inscris in C.F. nr. 67919 , nr. cadastral 5082 , intabulare drept de PROPRIETATE , in baza Legii nr. 18/1991 , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , in favoarea domnului **TERDIC MARIUS TUDOR** , Titlu de proprietate nr. 41769/21016 din 29.05.2002 , emis de Comisia Judeteana Salaj , cu incheierea nr. 3697/19.02.2007.

La sarcini nu are inscieri.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restricţii de alta 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 in data de 02.09.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 05.09.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,5959 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 in zona mediana a municipiului Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj. Proprietatea de evaluat este fără restricţii de formă şi dimensiune , de calitatea imobilelor vecine sau a

locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piaţă, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2017 , standard aplicat in Romania.

„**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere."

3.8.Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situaţia juridică şi fiscală actuală a proprietăţii, de concordanţa acestora cu cele prezentate finanţatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietaţii, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este in deplină concordanţă cu toate reglementările locale si republicane privind protecţia mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricţiile urbanistice, existând în acest sens aprobările şi avizele necesare, impuse de legislaţia în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricţii ca graniţe, servituţi, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafaţa terenului utilizată in calcule a fost cea inscrisa in CF si conform planului de situatie;
- Solicitantul este răspunzător şi susţine prin acceptarea prezentului raport, toate declaraţiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate şi celelalte aspecte menţionate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a cestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile 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 ţine seama de existenţa unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potenţială a pieţei;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea şi altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii limitative:

- Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de condiţiile 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 consultanţă.sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părţi ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris şi 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 publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

3.10. Responsabilitate faţă de terţi

Destinaţia raportului de evaluare este la dispoziţia beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată şi în nici o circumstanţă.

3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara şi/sau specifică nu vor fi schimbari esentiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

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

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

3.12. Informaţii utilizate şi surse de informare

Informaţii:
-Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare;
-Istoricul amplasamentului şi utilizarea actuală;

-Informaţii privind piaţa imobiliară locală (preţuri de tranzacţii, nivel de chirii, cotaţii, preferinţe, etc.);
-Alte informaţii necesare preluate din bibliografia de specialitate;
Surse de informatii:
-Proprietarul, care, pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, documentaţii întăbulare, extras CF, suprafeţe, istoric, utilizare, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
-Baza de date a evaluatorului şi informaţii despre piaţa imobiliară obţinute de la persoane implicate în tranzacţii, alţi evaluatori locali şi agenţii imobiliare;
-Informaţii existente pe site-ul www.OLX.ro referitoare la oferte şi cereri de proprietăţi imobiliare similare din municipiul Zalau şi din zona în care se situează terenul supus evaluării;
-Presa de specialitate.

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2017 in concordanţă cu cele europene si internaţionale.

3.14. Declaratia evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat si păstrează confidenţialitate asupra datelor si informaţiilor primite, precum şi asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorinţa clientului de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea şi situaţia juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , in suprafata totala de 7.100 mp. , inscris in C.F. nr. 67919 , nr. cadastral 5082 , intabulare drept de PROPRIETATE , in baza Legii nr. 18/1991 , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , in favoarea domnului **TERDIC MARIUS TUDOR** , Titlu de proprietate nr. 41769/21016 din 29.05.2002 , emis de Comisia Judeteana Salaj , cu incheierea nr. 3697/19.02.2007.

La sarcini nu are inscieri.

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

Terenul este partial imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele precizate de expertul topograf si dupa planul de situatie.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , zona industriala , in apropiere de intersectia strazii S. Barnutiu cu strada Industriei , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza indirect din strada asfaltata şi direct de pe alte proprietati. In zona exista hale industriale si baze de productie industriala , etc.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 7.100 mp. , cu acces indirect la strada asfaltata cu iluminare stradala si este in panta medie. La cca 150 ml de limita terenului in cauza se afla reteaua electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face indirect din str. S. Barnutiu , strada asfaltata si direct de pe alte proprietati.

5. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieţei. fezabilitate

Piaţa imobiliară a fost definită ca fiind interacţiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri , cum ar fi banii. Aceasta piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, prin potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor. Piaţa imobiliara este influenţată de atitudinile, motivaţiile si interacţiunile vânzătorilor si cumpărătorilor. Ea reacţioneaza la situaţia pieţei forţei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietăţilor imobiliare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata de rambustare şi rata dobanzii. Piaţa imobiliara nu se autoregleaza, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere şi ofertă, cererea este influenţată de schimbările in structura sau mărimea populaţiei.

În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietăţii. In cazul de faţă proprietatea analizată –teren extravilan - este o proprietate imobiliara, localizată in zona mediana a municipiului Zalau , intr-o zona de tip industrial.

5.2. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare , cererea reprezintă numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumita piaţă , intr-un anumit interval de timp.

Pe piata proprietăţilor rezidentiale , comerciale , prestari servicii , cererea pentru astfel de proprietati vine in special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român şi străin, sau persoane fizice cu potential financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru constructie este in scadere si apartine doar agentilor economici si persoanelor fizice cu potential financiar care doresc sa-si construiasca locuinte sau alte tipuri

de constructii , cererea indreptandu-se spre toate zonele municipiului şi spre localităţile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitari pentru terenuri cu destinatia pentru spatii rezidentiale si industriale , in zona centrala, cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , str. 22 Decembrie 1989 , str. Industriei , b-dul M. Viteazul , etc dar şi spre localităţi limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon. Pentru zona studiata tipul de imobile care se preteaza sunt cele de tip industrial.

5.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piaţa 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 pieţei

Având în vedere cele prezentate mai sus, in zonele mediane a municipiului Zalau , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru si se preconizează in continuare o stagnare sau chiar o mica creştere a preţurile proprietăţilor imobiliare de acest tip , in euro , pe termen scurt si mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalităţi

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

Cea mai buna utilizare este definiăa ca utilizarea rezonabilă, probabilă si legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi 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 şi pentru proprietatea imobiliara ipotetica (teren si construcţiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată in consideraţie, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibila, financiar fezabilă si maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona mediana a municipiului , intr-o zona de tip industrial , cu acces facil din centrul municipiului , functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip industrial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:
-metoda comparaţiei de piaţă
-metoda reziduala

Pentru evaluarea terenului s-au avut in vedere urmatoarele considerente:
- terenul cu o suprafaţă totala de 7.100 mp are front indirect la strada asfaltata;
- la cca 100 ml de limita terenului exista retea electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatie de gaz metan;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piaţă a terenului liber in zonă , care se situează între 21,00 EURO/mp. – 27,00 EURO/mp. , funcţie de amplasare, dotarea cu utilităţi, suprafaţă, front la stradă;
- accesul la teren se face indirect din strada asfaltata si dotata cu toate utilitatile.

7.1.Metoda comparatiei directe

Metoda comparaţiilor de piata utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare si compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăţi. Premisa majora a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este in relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive si comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi si tranzacţii, care influentează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferenţele în drepturile de proprietate evaluate, motivaţia cumpărătorilor si a vânzătorilor, condiţiile de finanţare, situaţia pieţei la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare , informaţiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agenţiile imobiliare.

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

Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan , Cartierul Dumbrava Nord , zona Dealul Morii , str. Iasului , in spatele Scolii Generale nr. 8 , cu suprafata de 2.000 mp. , cu curent electric si apa potabila , ofertat la 21,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan , Cartierul Dumbrava Nord , zona Dealul Morii , str. Constantei , cu suprafata de 500 mp. , cu Certificat de Urbanism pentru constructie , cu curent electric si apa potabila , ofertat la 27,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan , Cartierul Dumbrava Nord , zona Dealul Morii , str. Hunedoarei , cu suprafata de 1.300 mp. , front la strada de 26,00 m , cu curent electric si apa potabila , ofertat la 25,50 EURO/ mp.

La preţul de ofertă s-a aplicat o reducere de 10% considerând că aceasta este marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	557	2,000 mp	500 mp	1,300 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		21 €/mp	27 €/mp	26 €/mp
Tipul tranzactiei		**oferta**	**oferta**	**oferta**
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		**18.90**	**24.30**	**22.95**
Drepturi de proprietate transmise	**integral**	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18.90	24.30	22.95
Condiţii de finanţare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18.90	24.30	22.95
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		18.90	24.30	22.95
Localizare	**Dealul Morii**	Dealul Morii	Dealul Morii	Dealul Morii
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Preţ corectat (EURO/mp)		18.90 €	24.30 €	22.95 €
Stare drum de acces	**Pamant**	Pietris	Pietris	Pietris
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-4	-3
Pret corectat (EURO/mp)		16.07 €	20.66 €	19.51 €
Destinatia (utilizarea terenului)	**industrial**	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.61	-2.07	-1.95
Pret corectat (EURO/mp)		14.46 €	18.59 €	17.56 €
Utilitati/distanta	**E+A+C+G la 100 m**	E+A	E+A	E+A

Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2.17	-2.79	-2.63
Pret corectat (EURO/mp)		12.29 €	15.80 €	14.92 €
Suprafata (mp)	**557 mp**	2,000	500	1,300
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.23	-1.58	-1.49
Pret corectat (EURO/mp)		11.06 €	14.22 €	13.43 €
Front stradal (ml)	**0**	nespecificat	nespecificat	26.00
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.66	-2.13	-2.01
Pret corectat (EURO/mp)		9.40 €	12.09 €	11.42 €
Relieful/forma terenului	**panta mica**	panta medie	panta medie	panta medie
Corectie (%)		-7%	-7%	-7%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.66	-0.85	-0.80
Pret corectat (EURO/mp)		8.74 €	11.24 €	10.62 €
Alte elemente (autorizatie,amenajari)		similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		8.74 €/mp	11.24 €/mp	10.62 €/mp
Corecţie totală netă (EURO)		-12	-16	-15
Corecţie totală netă (%)		-58%	-58%	-58%
Corecţie totală brută (EURO)		10	13	12
Corecţie totală brută (%)		48%	48%	48%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		**9.00 € /mp**		**A**
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				**A**

In urma aplicarii metodei, prin care informaţiile au fost analizate, comparate şi corectate, funcţie de asemănări si diferenţieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietăţii **A** unde Vcomparaţii = 9,00 EURO/mp, deoarece in acest caz , corecţia brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piaţă pe mp. , este:

V = 1,00 mp x 9,00 EURO/mp x 4,5959 lei/EURO = 41,36 lei/mp.

Rotund:

$V_{teren\ comparaţii}$ = 41,35 lei/mp. (9,00 EURO/mp.)

Valoarea terenului , **in suprafata de 557,00 mp.** (fasie de cca 5,00 ml , pe una din laturi , din suprafata totala de 7.100 mp.) , propus a fi achizitionat de catre **Primaria municipiului Zalau** de la domnul **TERDIC MARIUS TUDOR** , pentru traseul retelei de canalizare la Ansamblul de blocuri ANL , cartier Dumbrava Nord , din municipiul Zalau , este :

$V_{teren\ comparaţii}$ = 557,00 mp. x 41,35 lei/mp. = 23.025 lei (5.010 EURO)

1796 mp.

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 edilitar propunandu-se realizarea unei retele de canalizare pentru un ansanblu de locuinte.

Avand in vedere ca terenul in cauza are o latime de cca 5,00 ml. si o lungime de cca 115,00 ml. , fiind folosit in perspectiva pentru relizarea unei retele de canalizare , aceasta metoda de evaluare nu este concludenta.

Cap. 8. RECONCILIEREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalităţi

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

8.2.Metode utilizate, valori obţinute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

- metoda comparaţilor de piata	**Vcomparaţii:**	**23.025 lei – 5.010 EURO**
- metoda reziduala	**Vmet. reziduala:**	**-**

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

Valoarea obţinută 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 (in speta de fata , nu este cazul)

8.3. Concluzii-Valoarea de piaţă

Având in vedere preţurile care se practică pe piaţa liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul achizitionarii unei parti din teren , în opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă , este:**

V = 23.025 lei = 5.010 EURO

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

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- preţul de vânzare-cumparare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- **valoarea nu contine TVA.**

9. ANEXE

9.1. Extras de Carte Funciara;
9.2. Plan de proiectie Stereo 70;
9.3 Plan general traseu canalizare menajera;
9.4 Fotografii;
9.5. Oferte de pe piata.

S.C. DEMED EXPERT SRL prin
Evaluator ANEVAR
ing. Dehelean Gheorghe
Legitimatia nr. 12039

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 16444468 DEMED EXPERT S.R.L.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - DEHELEAN GHEORGHE Legitimaţia Nr. 12039 Valabil 2017 Specializarea: EI, EPI ANEVAR

ANEXA 1 la HCL 210/29.11.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BĂLAȚEL TEODOR

ROMÂNIA * Județul Sălaj * Municipiul ZALĂU * CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

10007460101

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67919 Comuna/Oraș/Municipiu: Zalau

Nr.	24231
Ziua	20
Luna	07
Anul	2017

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:3422/N

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5092	7.100	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3697 / 19/02/2007		
Titlu De Proprietate nr. 41769/21016, din 29/05/2002 emis de Comisia Judeteana Salaj;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **TERDIC MARIUS-TUDOR**	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SALAJ
OFICIUL DE CADASTRU ȘI Publicitate Imobiliară
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ZALĂU
AGENȚIA NAȚIONALĂ

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 5092	7.100	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gasit.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	-	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.176509/20-07-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
21-07-2017
Data eliberării,
_/_/_
26 IUL. 2017

Asistent Registrator,
Raul IUGA
(parafa şi semnătura)

OFICIUL DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ SĂLAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară
ZALĂU
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

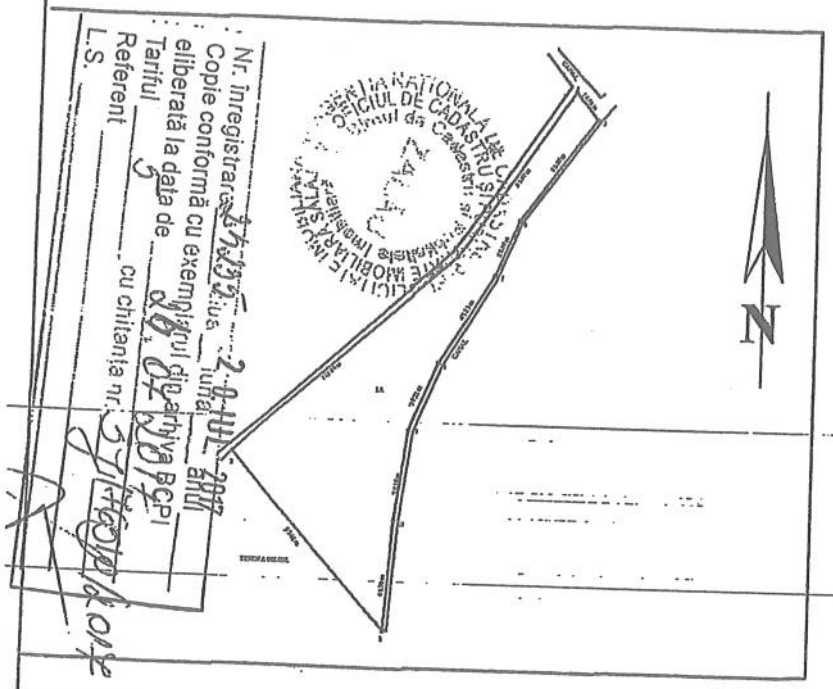
Referent,
ROŞCA FLORINA
(parafa şi semnătura)

Judetul Salaj
Teritoriul adm. Zalau
Cod SIRUTA 139713/139704
Cod intravilan/extravilan E

FISA BUNULUI IMOBIL

Din extravilanul Mun. Zalau, parcela "La Cet", jud. Salaj

Sectiune plan/nomenclatura
L-34-35-A-c-3-IV
Nr. sector cadastral
Nr. cadastral al bunului imobil
Nr. carte funciara



Nr. inregistrare ... din ... luna ... anul ...
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de ...
Tariful ...
Referent ...
L.S. ... cu chitanta nr. ...

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiuni
1.	A	TDE	7141.05 mp		extravilan	
		TOTAL	7141.05 mp			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladire/ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol	Cod grupa destinatie	Mentiuni
TOTAL				

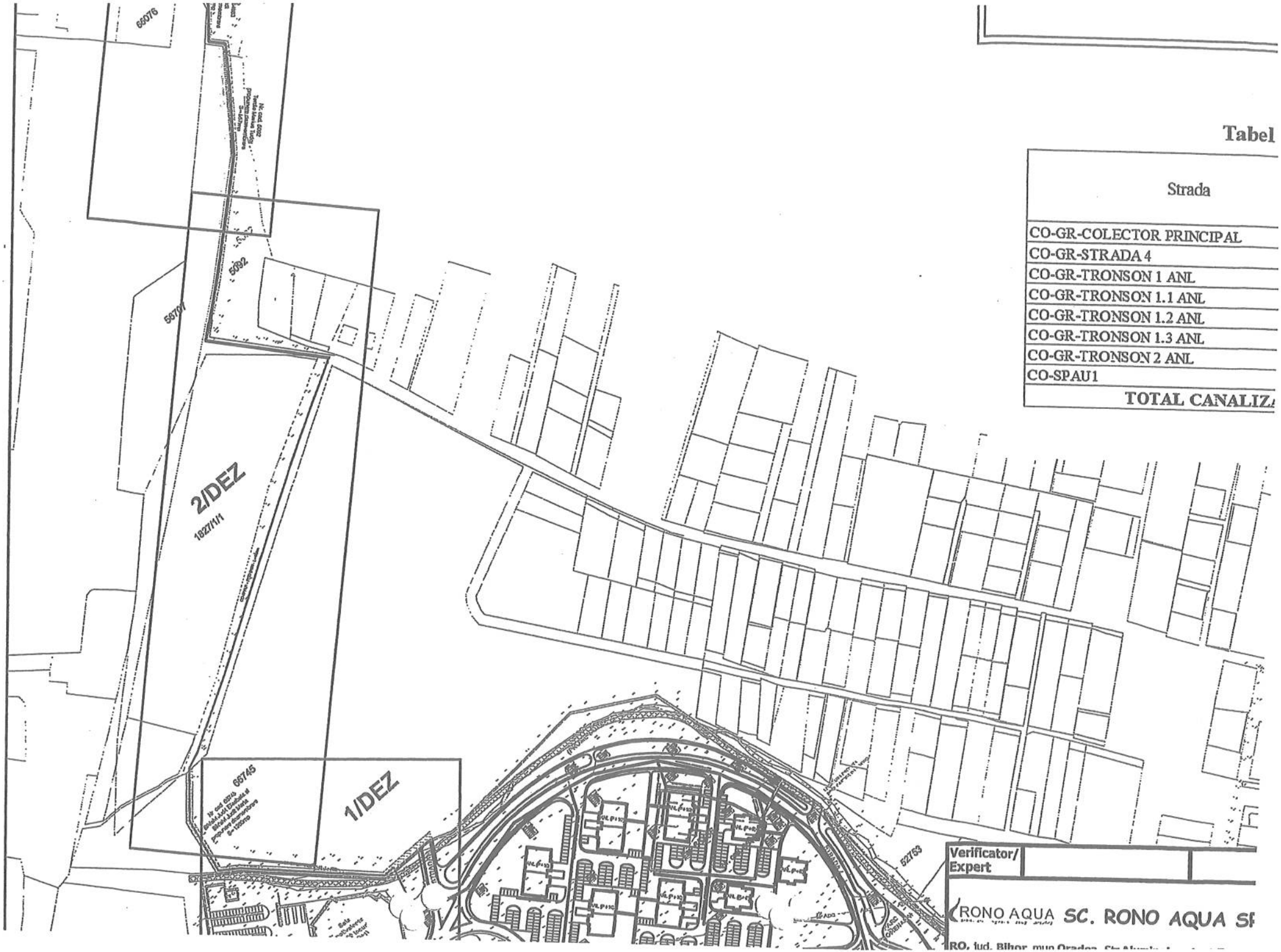
C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/denumire proprietar	Domiciliul/sediu proprietar	Cod numeric personal	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii/eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (mp)		Mod de detinere teren/constructie		Mentiuni
						Teren	Constructie	Exclusiv	Indiviziune	
1.	TERDIC MARIUS-TUDOR	Mun. Cluj-Napoca, Str.Pietroasa, nr.9	1581009120671	Titlu de proprietate nr. 41768/21016 29.05.2002	P.F	7100.00 mp		da		

INTOCMIT 19.01.2007

VERIFICAT

O.C.P.I. SALAJ
CHIS. CADASTRU IA



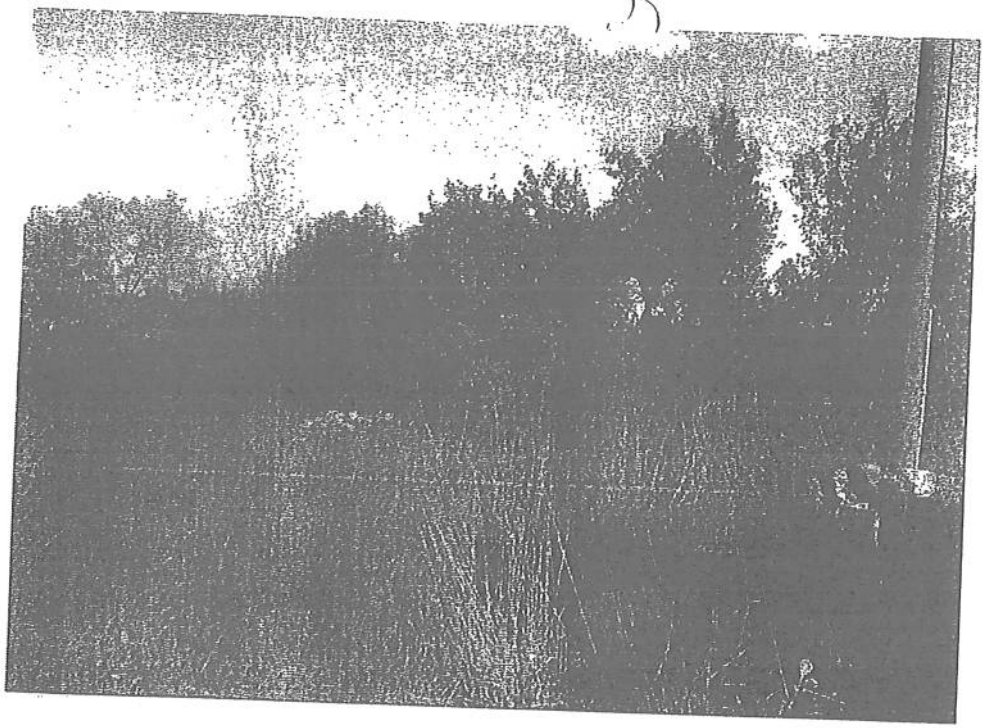
Tabel

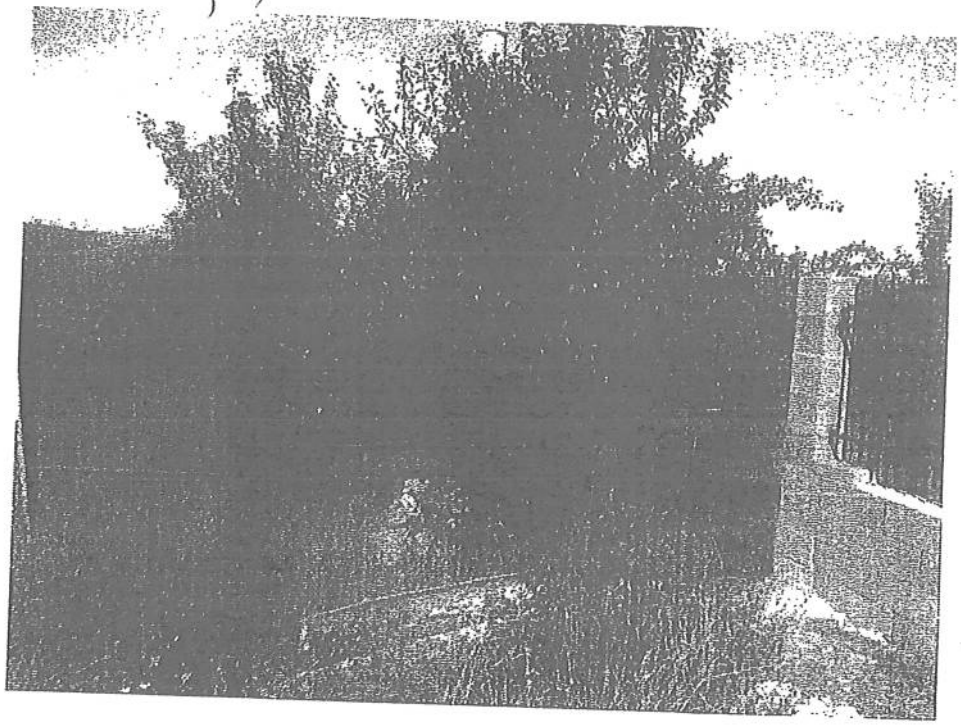
Strada
CO-GR-COLECTOR PRINCIPAL
CO-GR-STRADA 4
CO-GR-TRONSON 1 ANL
CO-GR-TRONSON 1.1 ANL
CO-GR-TRONSON 1.2 ANL
CO-GR-TRONSON 1.3 ANL
CO-GR-TRONSON 2 ANL
CO-SPAU1
TOTAL CANALIZ

Verificator/
Expert

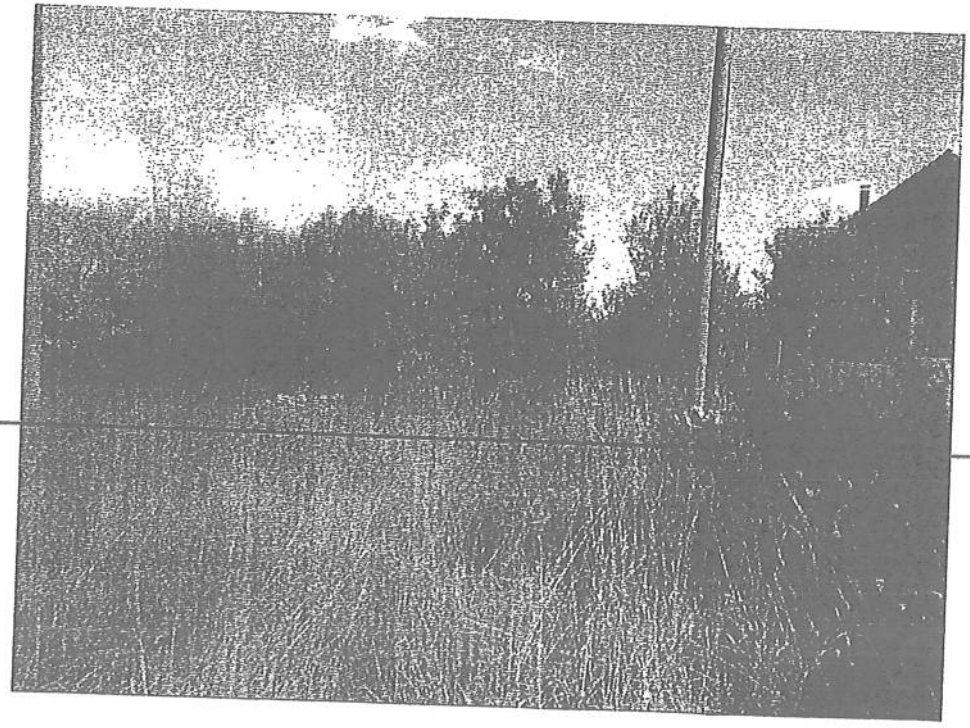
RONO AQUA SC. RONO AQUA SI

RO, jud. Bihor, mun Oradea, Str Alumi



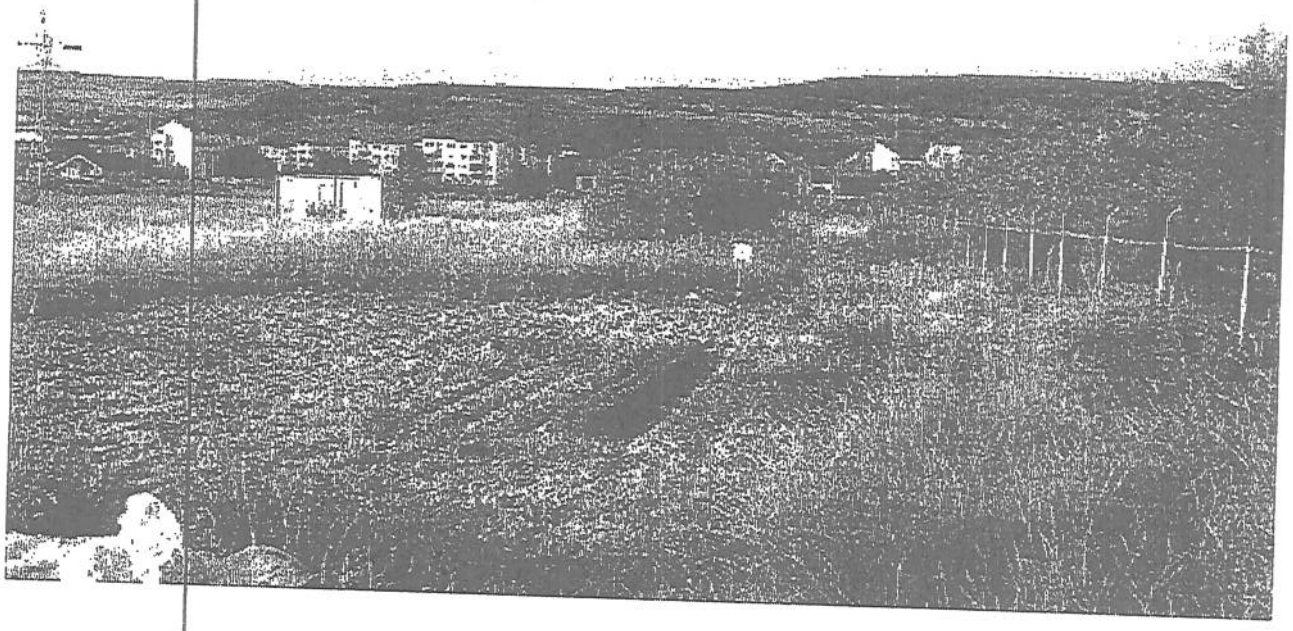






Teren intravilat strada Iasului

Zalau, judet Salaj Adaugat La 12:39, 22 august 2017, Numar anunt: 129433667



Teren intravilan strada Iasului ,in spatele scoli generale nr 8 pretul este pe ar dar deocamdata nu se poate parcela,se finde toti 20 ari 2100 pe ar.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 000 m²
Pret	2 100 € (Negociabil) 21,00 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **vasile**

Telefon: **0746 475 499**

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

Teren de vanzare Dumbrava Nord Zalau

Zalau, judet Salaj Adaugat La 21:02, 23 august 2017, Numar anunt: 98459388



Teren intravilan in Dumbrava Nord pe strada Constantei. Suprafata de 500 mp (5ari), cu certificat de urbanism pentru constructie.
Contact: 0771132764- 0770579749

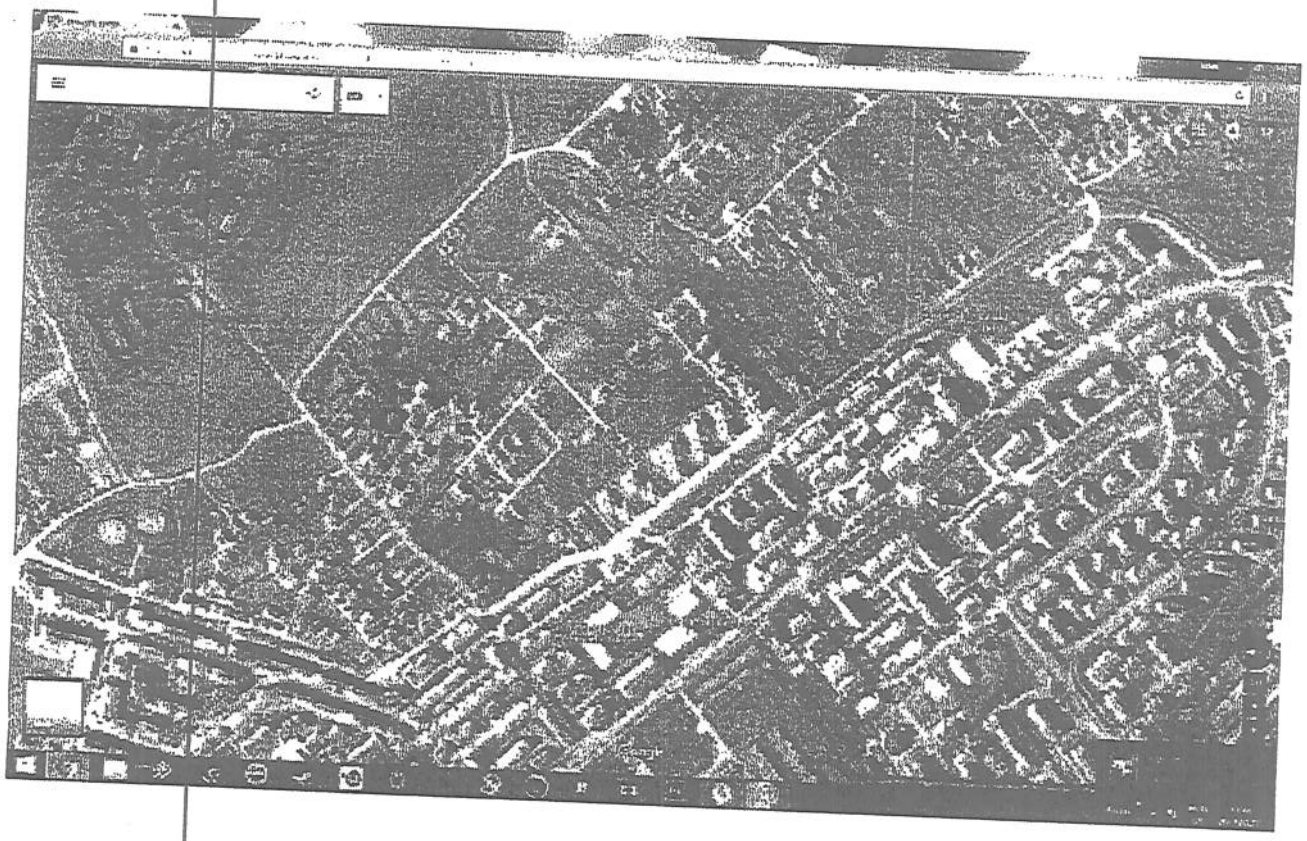
Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	500 m^2
Pret	13 500 € (Negociabil) 27,00 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **Alex**

Telefon: **0771 132 764**

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



Vand teren intravilan Dv nord

Zalau, judet Salaj Adaugat La 15:01, 23 august 2017. Numar anunt: 87573126



Vand teren intravilan zona Dv Nord str Hunedoarei 13 Ari, front 26m la drum, intre case utilitati: apa si curent.
Pret:2350 euro/Ar usor negociabil

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 300 m²
Pret	2 550 €

25,50 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **BMW**

Telefon: **0746 662 818**

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

ANEXA 6
la HCL nr. 410/29.11.201

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

TEREN INTRravilan

Municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj
(proprietar DAN RADU si altii)

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

SEPTEMBRIE 2017

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
DEHELEAN GHEORGHE
Legitimaţia Nr. 12039
Valabil 2017
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

SOCIETATEA DEMED EXPERT S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

"Evaluarea proprietăţii imobiliare - teren intravilan , din municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piaţă".

Destinatarul lucrării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU** , în calitate de cumparator.

Faţă de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afimaţiile susţinute în prezentul raport de evaluare sunt reale şi concrete;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele şi concluziile limitative şi se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă faţă de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu am nici un interes personal şi nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate;
- Contractarea lucrării şi remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinţa clientului de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese faţă de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoştinţă de cauză, analizele, opiniile şi concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerinţele Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2017 şi cu cerinţele "Codului deontologic al profesiei de evaluator" anexă la Statutul asociaţiei profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare intocmit de subsemnatul poate fi insoţită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2017;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secţiunea "evaluarea proprietăţilor imobiliare", cât şi pentru secţiunea "evaluare întreprinderi".
- Evaluatorul deţine poliţă de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier şi nu am suferit condamnări pentru infracţiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

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

Zalau , 05.09.2017

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 18411458 DEMED EXPERT S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - DEHELEAN GHEORGHE Legitimaţia Nr. 12039 Valabil 2017 Specializarea: EI, EPI ANEVAR

3. ELEMENTE GENERALE

3.1.Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: Terenul intravilan situat în municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , zona mediana.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietăţii imobiliare s-a efectuat în vederea estimarii valorii de piaţă.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piaţă actualizate la nivel de preţuri **Septembrie 2017** a proprietăţii imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU.**

3.4. Situaţia juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , in suprafata totala de 6.300 mp. , inscris in C.F. nr. 64883 , nr. cadastral 6483 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1/2 , in favoarea familiei **DAN RADU si sotia DAN ARIANA CLAUDIA** , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1/2 , in favoarea doamnei **POP FLOARE** , Act Notarial , nr. contract de vanzare-cumparare nr. 815 din 03.04.2015 , emis de NP. Majer Gabriela , cu incheierea nr. 10773/07.04.2015.

La sarcini nu are inscieri.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restricţii de alta 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 in data de 02.09.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 05.09.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,5959 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 in zona mediana a municipiului Zalau , zona Dealul Morii , judetul Salaj. Proprietatea de evaluat este

fără restricţii de formă şi dimensiune , de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piaţă, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2017 , standard aplicat in Romania.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere."

3.8.Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situaţia juridică şi fiscală actuală a proprietăţii, de concordanţa acestora cu cele prezentate finanţatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietaţii, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este in deplină concordanţă cu toate reglementările locale si republicane privind protecţia mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricţiile urbanistice, existând în acest sens aprobările şi avizele necesare, impuse de legislaţia în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricţii ca graniţe, servituţi, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafaţa terenului utilizată in calcule a fost cea inscrisa in CF si conform planului de situatie;
- Solicitantul este răspunzător şi susţine prin acceptarea prezentului raport, toate declaraţiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate şi celelalte aspecte menţionate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a cestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile 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 ţine seama de existenţa unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potenţială a pieţei;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea şi altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii limitative:

- Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de condiţiile 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 consultanţă.sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părţi ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris şi 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 publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

3.10. Responsabilitate faţă de terţi

Destinaţia raportului de evaluare este la dispoziţia beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată şi în nici o circumstanţă.

3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara şi/sau specifică nu vor fi schimbari esentiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

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

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

3.12. Informaţii utilizate şi surse de informare

Informaţii:
-Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare;
-Istoricul amplasamentului şi utilizarea actuală;

-Informaţii privind piaţa imobiliară locală (preţuri de tranzacţii, nivel de chirii, cotaţii, preferinţe, etc.);
-Alte informaţii necesare preluate din bibliografia de specialitate;
Surse de informatii:
-Proprietarul, care, pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, documentaţii întăbulare, extras CF, suprafeţe, istoric, utilizare, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
-Baza de date a evaluatorului şi informaţii despre piaţa imobiliară obţinute de la persoane implicate în tranzacţii, alţi evaluatori locali şi agenţii imobiliare;
-Informaţii existente pe site-ul www.OLX.ro referitoare la oferte şi cereri de proprietăţi imobiliare similare din municipiul Zalau şi din zona în care se situează terenul supus evaluării;
-Presa de specialitate.

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2017 in concordanţă cu cele europene si internaţionale.

3.14. Declaratia evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat si păstrează confidenţialitate asupra datelor si informaţiilor primite, precum şi asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorinţa clientului de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea şi situaţia juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , zona Dealul Morii , fara numar , judetul Salaj , in suprafata totala de 6.300 mp. , inscris in C.F. nr. 64883 , nr. cadastral 6483 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1/2 , in favoarea familiei **DAN RADU si sotia DAN ARIANA CLAUDIA** , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1/2 , in favoarea doamnei **POP FLOARE** , Act Notarial , nr. contract de vanzare-cumparare nr. 815 din 03.04.2015 , emis de NP. Majer Gabriela , cu incheierea nr. 10773/07.04.2015.

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

Terenul este partial imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele precizate de expertul topograf si dupa planul de situatie.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , zona industriala , in apropiere de intersectia strazii S. Barnutiu cu strada Industriei , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza indirect din strada asfaltata si direct de pe alte proprietati. In zona exista hale industriale si baze de productie industriala , etc.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 6.300 mp. , cu acces indirect la strada asfaltata cu iluminare stradala si este in panta mica. La cca 50 ml de limita terenului in cauza se afla reteaua electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face indirect din str. S. Barnutiu , strada asfaltata si direct de pe alte proprietati.

5. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieţei, fezabilitate

Piaţa imobiliară a fost definită ca fiind interacţiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri , cum ar fi banii. Aceasta piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, prin potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor. Piaţa imobiliara este influenţată de atitudinile, motivaţiile si interacţiunile vânzătorilor si cumpărătorilor. Ea reacţioneaza la situaţia pieţei forţei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietăţilor imobiliare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata de rambustare şi rata dobanzii. Piaţa imobiliara nu se autoregleaza, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere şi ofertă, cererea este influenţată de schimbările in structura sau mărimea populaţiei.

În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietăţii. In cazul de faţă proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliara, localizată in zona mediana a municipiului Zalau , intr-o zona de tip industrial.

5.2. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare , cererea reprezintă numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumita piaţă , intr-un anumit interval de timp.

Pe piata proprietăţilor rezidentiale , comerciale , prestari servicii , cererea pentru astfel de proprietati vine in special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român şi străin, sau persoane fizice cu potential financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru constructie este in scadere si apartine doar agentilor economici si persoanelor fizice cu potential financiar care doresc sa-si construiasca locuinte sau alte tipuri

de constructii , cererea indreptandu-se spre toate zonele municipiului şi spre localităţile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitari pentru terenuri cu destinatia pentru spatii rezidentiale si industriale , in zona centrala, cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , str. 22 Decembrie 1989 , str. Industriei , b-dul M. Viteazul , etc dar şi spre localităţi limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon. Pentru zona studiata tipul de imobile care se preteaza sunt cele de tip industrial.

5.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piaţa 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 pieţei

Având în vedere cele prezentate mai sus, in zonele mediane a municipiului Zalau , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru si se preconizează in continuare o stagnare sau chiar o mica creştere a preţurile proprietăţilor imobiliare de acest tip , in euro , pe termen scurt si mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalităţi

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

Cea mai buna utilizare este definiăa ca utilizarea rezonabilă, probabilă si legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi 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 şi pentru proprietatea imobiliara ipotetica (teren si construcţiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată in consideraţie, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibila, financiar fezabilă si maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona mediana a municipiului , intr-o zona de tip industrial , cu acces facil din centrul municipiului , functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip industrial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:
-metoda comparaţiei de piaţă
-metoda reziduala

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

- terenul cu o suprafaţă totala de 6.300 mp are front indirect la strada asfaltata;
- la cca 50 ml de limita terenului exista retea electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatie de gaz metan;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piaţă a terenului liber in zonă , care se situează între 21,00 EURO/mp. – 27,00 EURO/mp. , funcţie de amplasare, dotarea cu utilităţi, suprafaţă, front la stradă;
- accesul la teren se face indirect din strada asfaltata si dotata cu toate utilitatile.

7.1.Metoda comparatiei directe

Metoda comparaţiilor de piata utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare si compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăţi. Premisa majora a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este in relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive si comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi si tranzacţii, care influentează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferenţele în drepturile de proprietate evaluate, motivaţia cumpărătorilor si a vânzătorilor, condiţiile de finanţare, situaţia pieţei la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare , informaţiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agenţiile imobiliare.

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

Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan , Cartierul Dumbrava Nord , zona Dealul Morii , str. Iasului , in spatele Scolii Generale nr. 8 , cu suprafata de 2.000 mp. , cu curent electric si apa potabila , ofertat la 21,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan , Cartierul Dumbrava Nord , zona Dealul Morii , str. Constantei , cu suprafata de 500 mp. , cu Certificat de Urbanism pentru constructie , cu curent electric si apa potabila , ofertat la 27,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan , Cartierul Dumbrava Nord , zona Dealul Morii , str. Hunedoarei , cu suprafata de 1.300 mp. , front la strada de 26,00 m , cu curent electric si apa potabila , ofertat la 25,50 EURO/ mp.

La preţul de ofertă s-a aplicat o reducere de 10% considerând că aceasta este marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	385	2,000 mp	500 mp	1,300 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		21 €/mp	27 €/mp	26 €/mp
Tipul tranzactiei		**oferta**	**oferta**	**oferta**
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		**18.90**	**24.30**	**22.95**
Drepturi de proprietate transmise	**integral**	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18.90	24.30	22.95
Condiţii de finanţare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18.90	24.30	22.95
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		18.90	24.30	22.95
Localizare	**Dealul Morii**	Dealul Morii	Dealul Morii	Dealul Morii
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Preţ corectat (EURO/mp)		18.90 €	24.30 €	22.95 €
Stare drum de acces	**Pamant**	Pietris	Pietris	Pietris
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-4	-3
Pret corectat (EURO/mp)		16.07 €	20.66 €	19.51 €
Destinatia (utilizarea terenului)	**industrial**	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.61	-2.07	-1.95
Pret corectat (EURO/mp)		14.46 €	18.59 €	17.56 €

Utilitati/distanta	E+A+C+G la 50 m	E+A	E+A	E+A
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2.17	-2.79	-2.63
Pret corectat (EURO/mp)		12.29 €	15.80 €	14.92 €
Suprafata (mp)	**385 mp**	2,000	500	1,300
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.23	-1.58	-1.49
Pret corectat (EURO/mp)		11.06 €	14.22 €	13.43 €
Front stradal (ml)	**0**	nespecificat	nespecificat	26.00
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.66	-2.13	-2.01
Pret corectat (EURO/mp)		9.40 €	12.09 €	11.42 €
Relieful/forma terenului	**panta mica**	panta medie	panta medie	panta medie
Corectie (%)		-7%	-7%	-7%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.66	-0.85	-0.80
Pret corectat (EURO/mp)		8.74 €	11.24 €	10.62 €
Alte elemente (autorizatie,amenajari)		similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		**8.74 €/mp**	**11.24 €/mp**	**10.62 €/mp**
Corecţie totală netă (EURO)		-12	-16	-15
Corecţie totală netă (%)		-58%	-58%	-58%
Corecţie totală brută (EURO)		10	13	12
Corecţie totală brută (%)		48%	48%	48%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		**9.00 € /mp**		**A**
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				**A**

In urma aplicarii metodei, prin care informaţiile au fost analizate, comparate şi corectate, funcţie de asemănări si diferenţieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietăţii A unde Vcomparaţii = 9,00 EURO/mp, deoarece in acest caz , corecţia brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piaţă pe mp. , este:

V = 1,00 mp x 9,00 EURO/mp x 4,5959 lei/EURO = 41,36 lei/mp.

Rotund:

$V_{teren\ comparatii}$ = 41,35 lei/mp. (9,00 EURO/mp.)

Valoarea terenului , **in suprafata de 385,00 mp.** (fasie de cca 5,00 ml , pe una din laturi , din suprafata totala de 6.300 mp.) , propus a fi achizitionat de catre **Primaria municipiului Zalau** de la familia **DAN RADU si sotia DAN ADRIANA CLAUDIA , in cota de 1/2 parte si**

d-na POP FLOARE , in cota de 1/2 parte , pentru traseul retelei de canalizare la Ansamblul de blocuri ANL , cartier Dumbrava Nord , din municipiul Zalau , este :

$V_{teren\ comparatii}$ = 385,00 mp. x 41,35 lei/mp. = 15.920 lei (3.465 EURO)

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 edilitar propunandu-se realizarea unei retele de canalizare pentru un ansanblu de locuinte.

Avand in vedere ca terenul in cauza are o latime de cca 5,00 ml. si o lungime de cca 75,00 ml. , fiind folosit in perspectiva pentru relizarea unei retele de canalizare , aceasta metoda de evaluare nu este concludenta.

Cap. 8. RECONCILIEREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalităţi

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

8.2.Metode utilizate, valori obţinute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

- metoda comparaţilor de piata	**$V_{comparatii}$:**	**15.920 lei – 3.465 EURO**
- metoda reziduala	**$V_{met.\ reziduala}$:**	**-**

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

Valoarea obţinută 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 (in speta de fata , nu este cazul)

8.3. Concluzii-Valoarea de piaţă

Având in vedere preţurile care se practică pe piaţa liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul achizitionarii unei parti din teren , în opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă , este:**

V = 15.920 lei = 3.465 EURO

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

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- preţul de vânzare-cumparare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- **valoarea nu contine TVA.**

9. ANEXE

9.1. Extras de Carte Funciara;
9.2. Plan de proiectie Stereo 70;
9.3 Plan general traseu canalizare menajera;
9.4. Fotografii;
9.5. Oferte de pe piata.

S.C. DEMED EXPERT SRL prin
Evaluator ANEVAR
ing. Dehelean Gheorghe
Legitimatia nr. 12039

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - DEHELEAN GHEORGHE Legitimaţia Nr. 12039 Valabil 2017 Specializarea: EI, EPI ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 16144468 DEMED EXPERT S.R.L. ZALĂU-ROMÂNIA

ANEXA 3 la HCL 210 28.11.2018
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
BĂLĂŢEL ITBOR

ROMÂNIA Judeţul SĂLAJ Municipiul ZALĂU CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	23436
Ziua	14
Luna	07
Anul	2017

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj, parcela "La Anvelope"

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64883	6.300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10773 / 07/04/2015		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare nr. 815, din 03/04/2015 emis de NP Majer Gabriela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
-	1) **DAN RADU**, si sotia 2) **DAN ARIANA -CLAUDIA**	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
-	1) **POP FLOARE**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
17	18	2.51
19	20	19.084
21	22	26.653
23	24	6.309

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
18	19	9.083
20	21	9.424
22	23	14.142
24	1	10.427

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.176135/14-07-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
14-07-2017
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ADRIANA POCOLA
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

18. IUL. 2017

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
intravilan
scara 1:2000

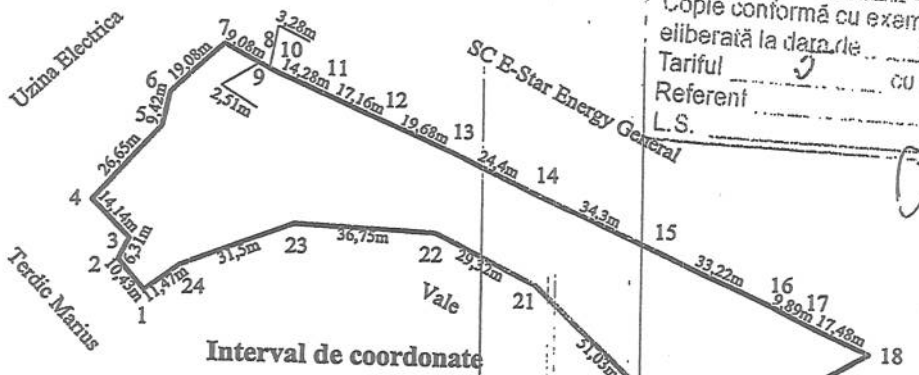
Nyaradi Elemer - loc. Zalau

Nr. cadastral	Suprafata masurata		Adresa imobilului
64883	6300mp		Loc. Zalau, parcela "La Anvelope", jud. Salaj
Cartea Funciara nr.		UAT	Zalau

351240 / 636070

Inventar de coordonate

351520 / 636070



Nr. înregistrare 24236 din data 20 IUL. 2017
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 25.07.2017
Tariful 5 cu chitanța nr. 37176570
Referent
L.S.

Interval de coordonate

1.	X=635960.306 Y=351293.040	14.	X=635988.424 Y=351394.734
2.	X=635968.334 Y=351286.386	15.	X=635974.127 Y=351425.912
3.	X=635974.022 Y=351289.116	16.	X=635960.350 Y=351456.145
4.	X=635984.225 Y=351279.324	17.	X=635956.001 Y=351465.028
5.	X=636004.175 Y=351296.998	18.	X=635948.443 Y=351480.793
6.	X=636013.378 Y=351299.025	19.	X=635923.034 Y=351437.006
7.	X=636026.557 Y=351312.828	20.	X=635929.491 Y=351431.615
8.	X=636022.120 Y=351320.753	21.	X=635964.458 Y=351394.454
9.	X=636020.926 Y=351322.961	22.	X=635977.362 Y=351368.125
10.	X=636019.397 Y=351325.864	23.	X=635978.954 Y=351331.408
11.	X=636013.710 Y=351338.961	24.	X=635967.263 Y=351302.156
12.	X=636006.641 Y=351354.595		S = 6300mp
13.	X=635998.637 Y=351372.572		

351240 / 635910

351520 / 635910

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1.	A	6300mp	Teren intravilan fara imprejmuire
	TOTAL	6300mp	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod. Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 6300mp
Suprafata din act = 6300mp

Executant:

Ureche Ioan

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

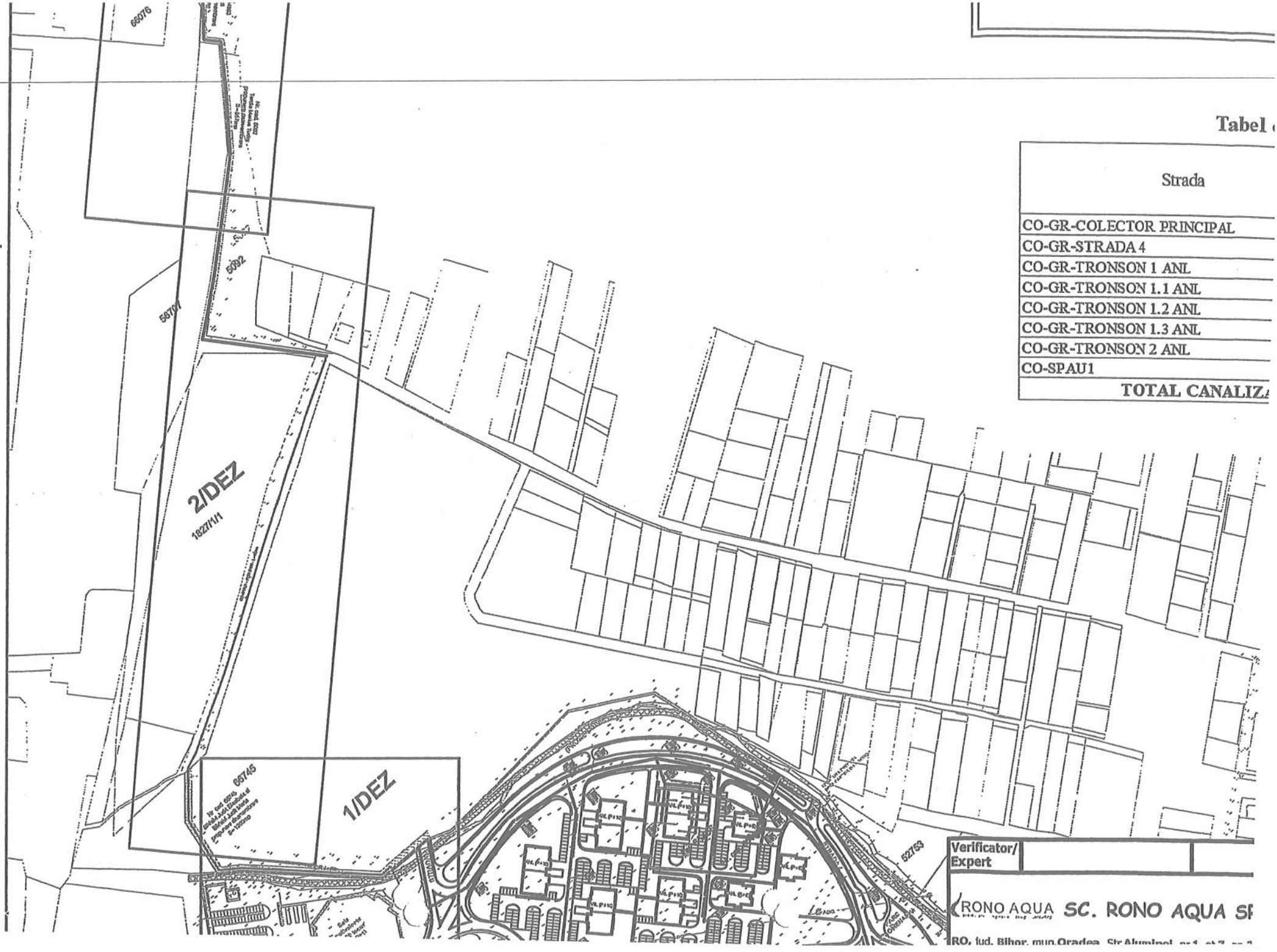
Data: 14.11.2014

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

O.C.P.I. SĂLAJ
EMBER BIANCA MARIA
- consilier cadastru -

Data 35485/26.11.2014



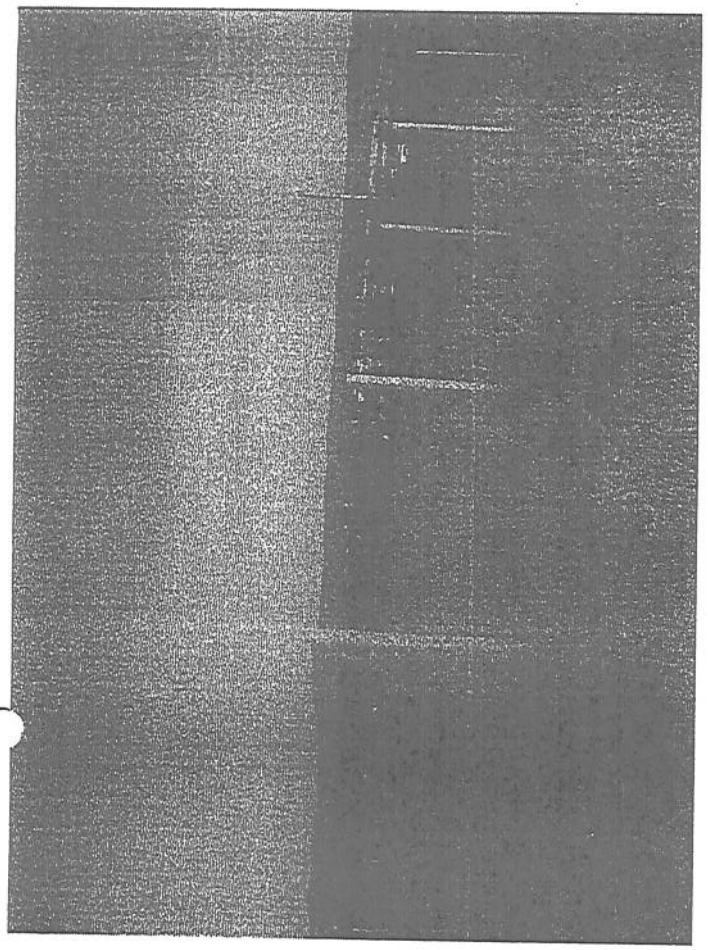
Tabel

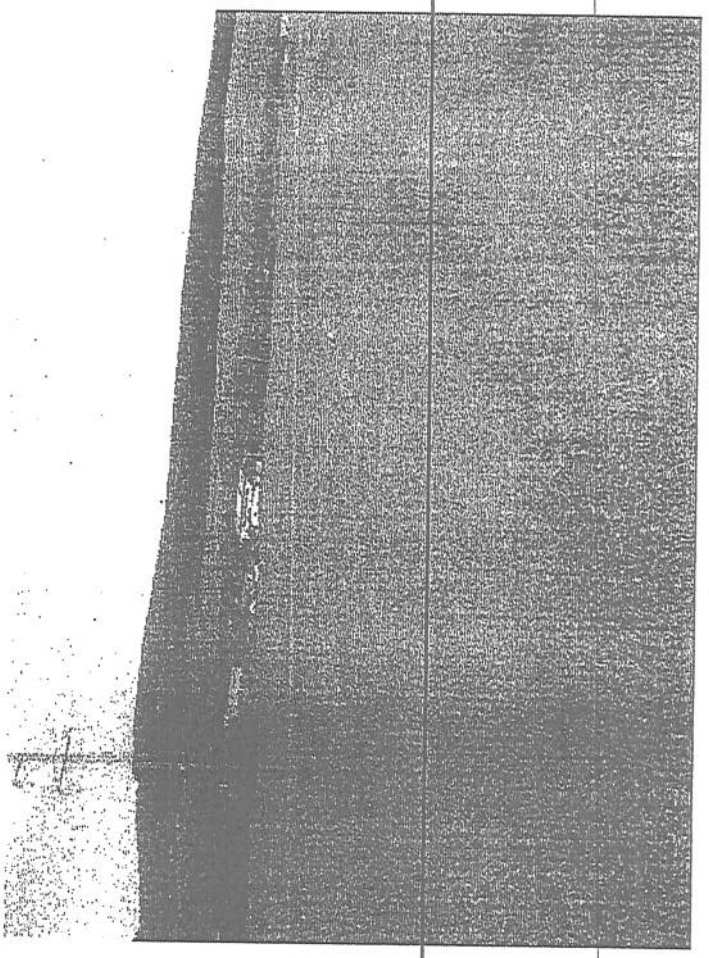
Strada
CO-GR-COLECTOR PRINCIPAL
CO-GR-STRADA 4
CO-GR-TRONSON 1 ANL
CO-GR-TRONSON 1.1 ANL
CO-GR-TRONSON 1.2 ANL
CO-GR-TRONSON 1.3 ANL
CO-GR-TRONSON 2 ANL
CO-SPAU1
TOTAL CANALIZ

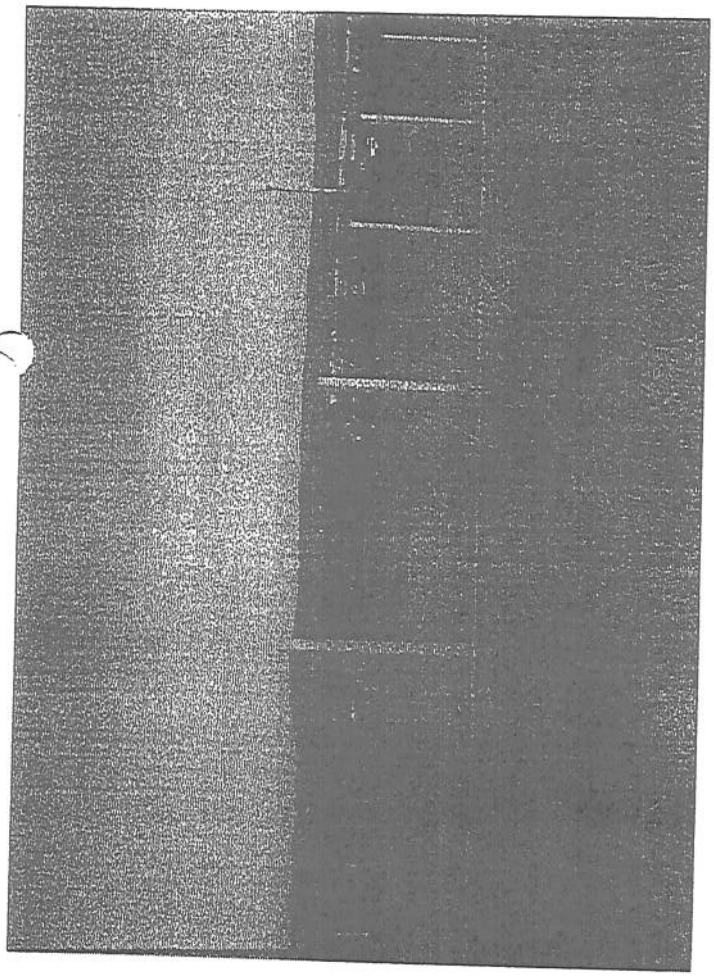
Verificator/ Expert

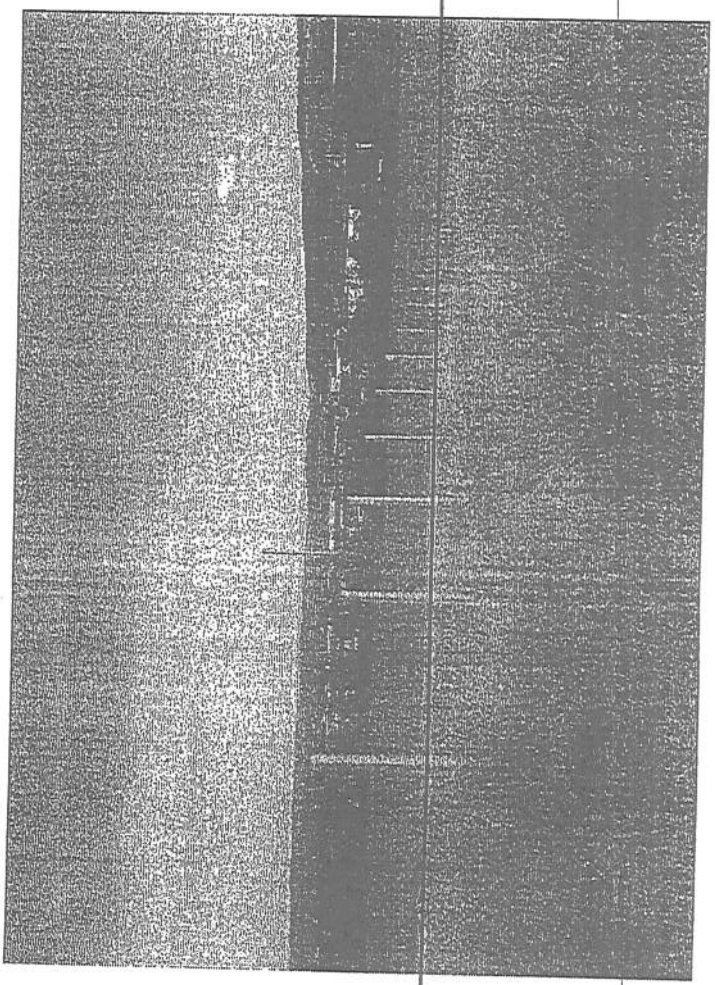
RONO AQUA SC. RONO AQUA SI

RO, jud. Bihor, mun.Oradea, Str.Aluminei



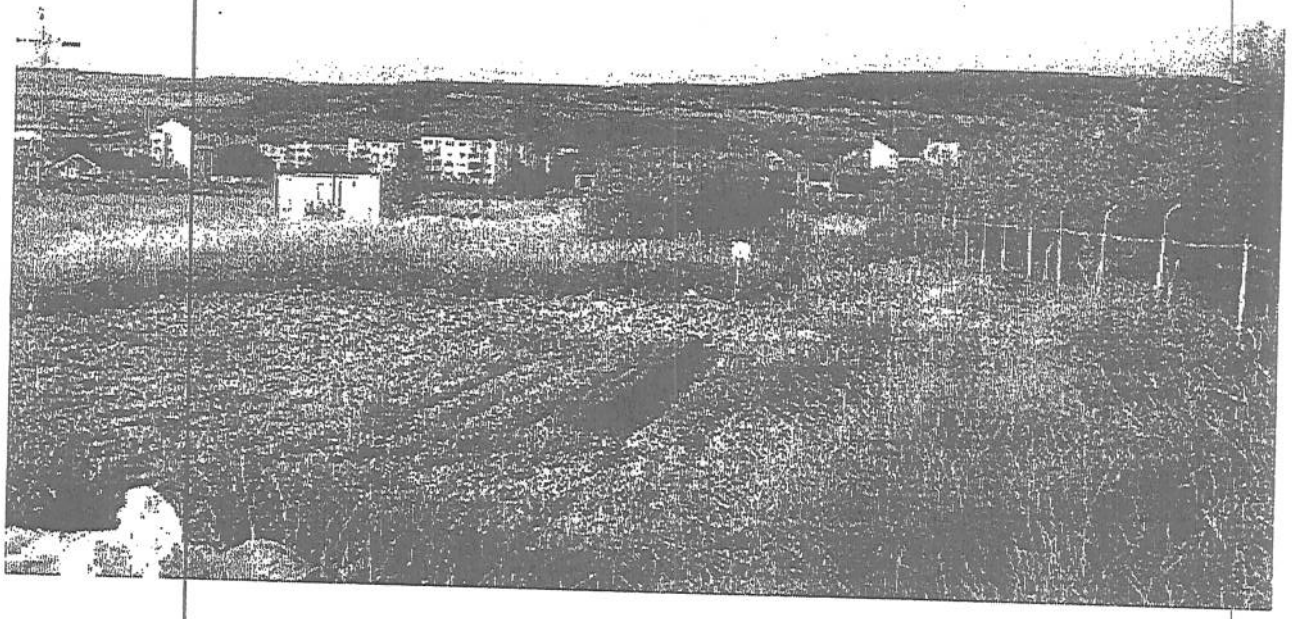






Teren intravilat strada Iasului

Zalau, judet Salaj Adaugat La 12:39, 22 august 2017, Numar anunt: 129433667



Teren intravilan strada Iasului ,in spatele scoli generale nr 8 pretul este pe ar dar deocamdata nu se poate parcela,se finde toti 20 ari 2100 pe ar.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 000 m²
Pret	2 100 € (Negociabil) 21,00 Euro/mp.

Contact data

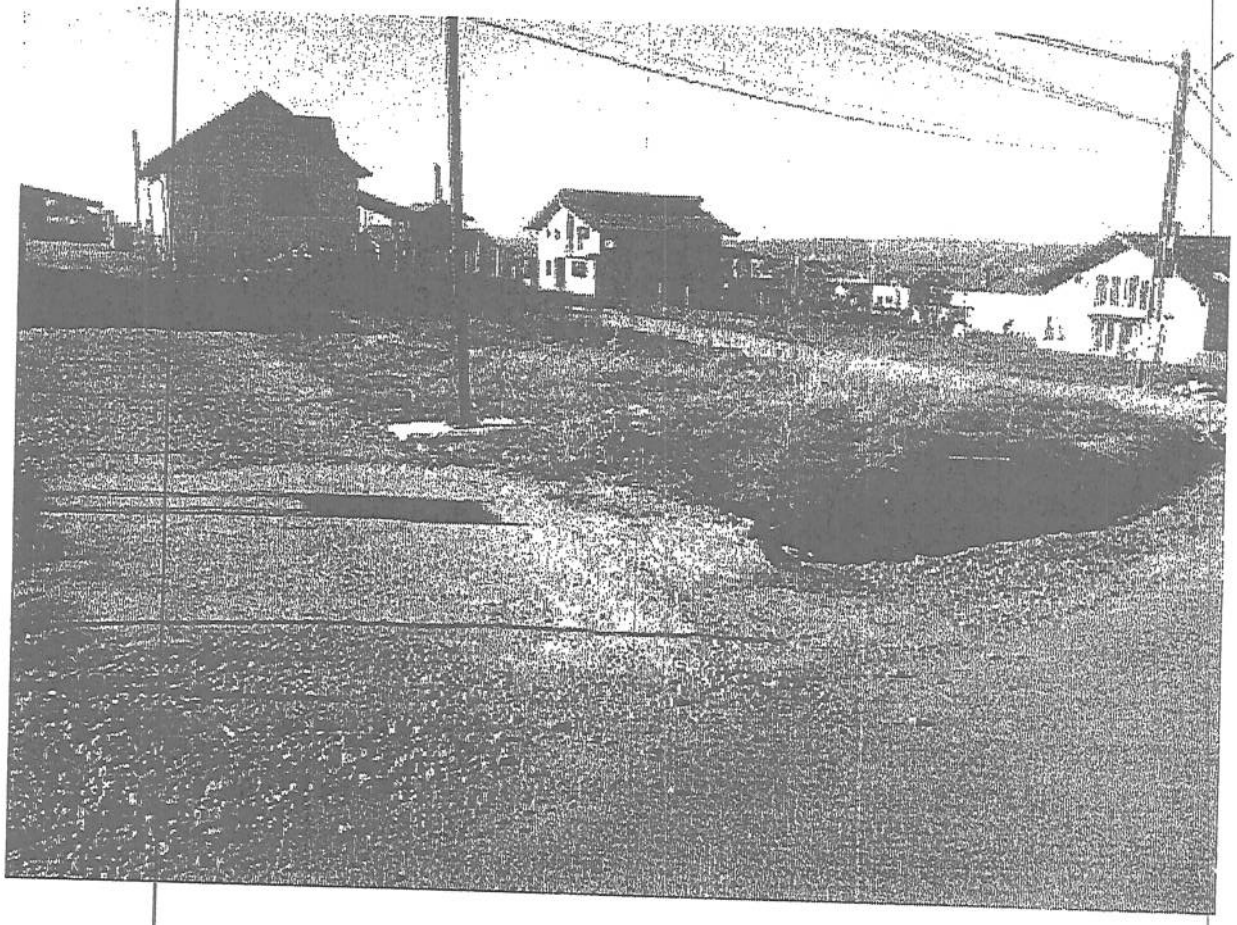
Persoana de contact: **vasile**

Telefon: **0746 475 499**

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

Teren de vanzare Dumbrava Nord Zalau

Zalau, judet Salaj Adaugat La 21:02, 23 august 2017, Numar anunt: 98459388



Teren intravilan in Dumbrava Nord pe strada Constantei. Suprafata de 500 mp (5ari), cu certificat de urbanism pentru constructie.
Contact: 0771132764- 0770579749

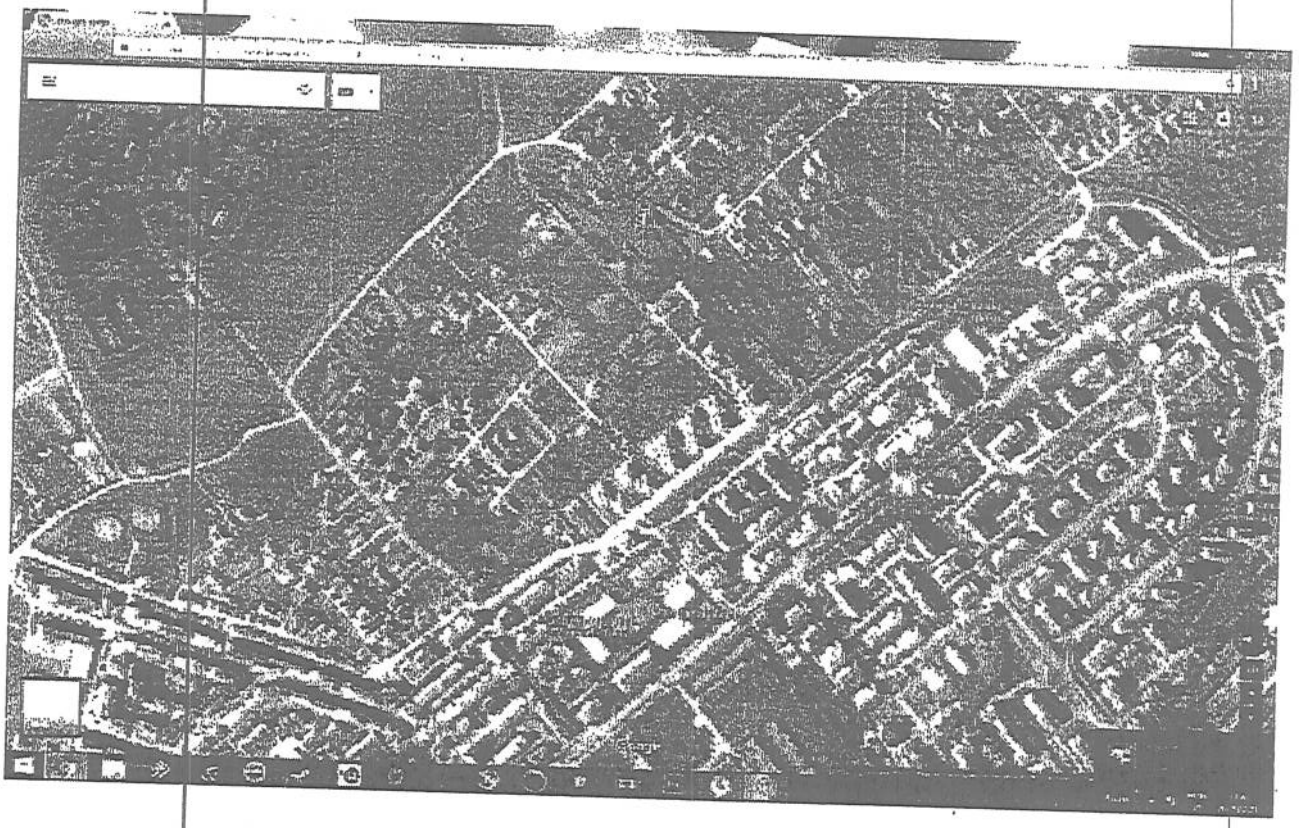
Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	500 m^2
Pret	13 500 € (Negociabil) 27,00 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **Alex**

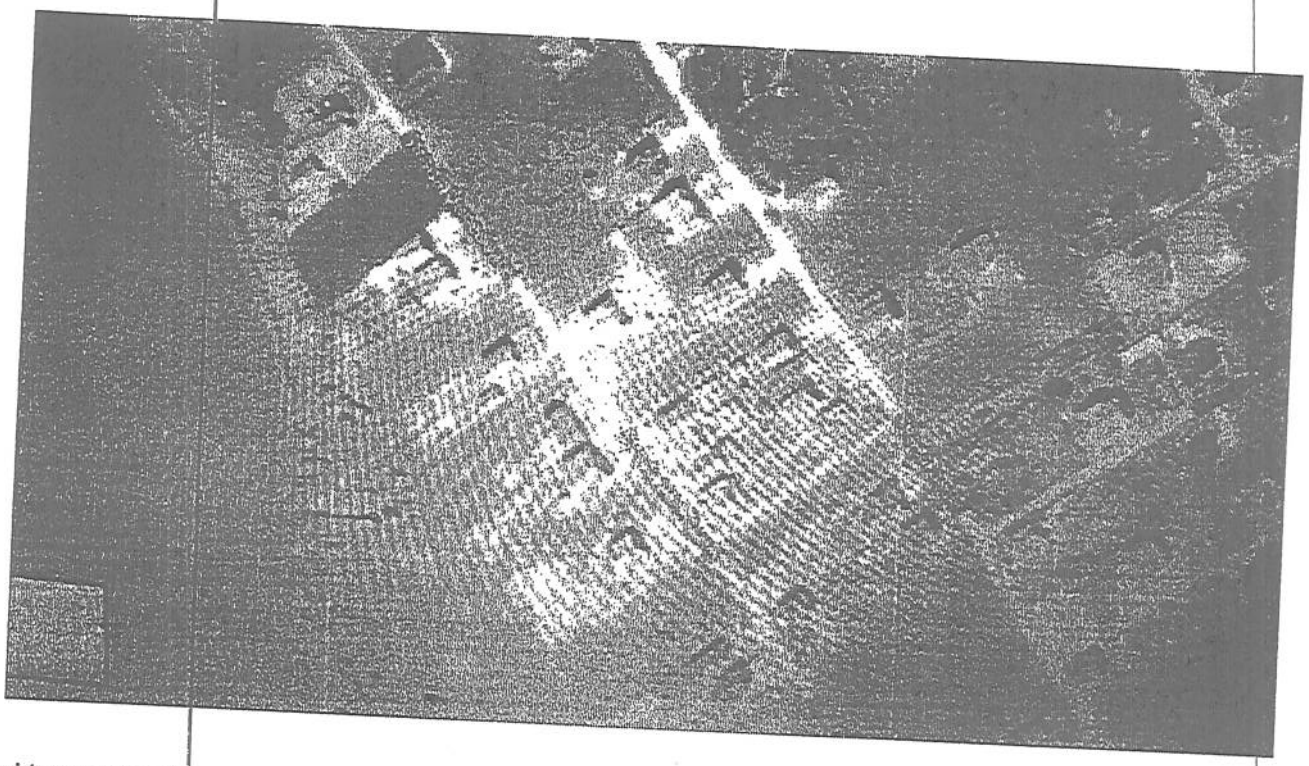
Telefon: **0771 132 764**

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



Vand teren intravilan Dv nord

Zalau, judet Salaj Adaugat La 15:01, 23 august 2017. Numar anunt: 87573126



Vand teren intravilan zona Dv Nord str Hunedoarei 13 Ari, front 26m la drum, intre case utilitati: apa si curent.
Pret:2350 euro/Ar usor negociabil

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 300 m²
Pret	2 550 €

25,50 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **BMW**

Telefon: **0746 662 818**

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

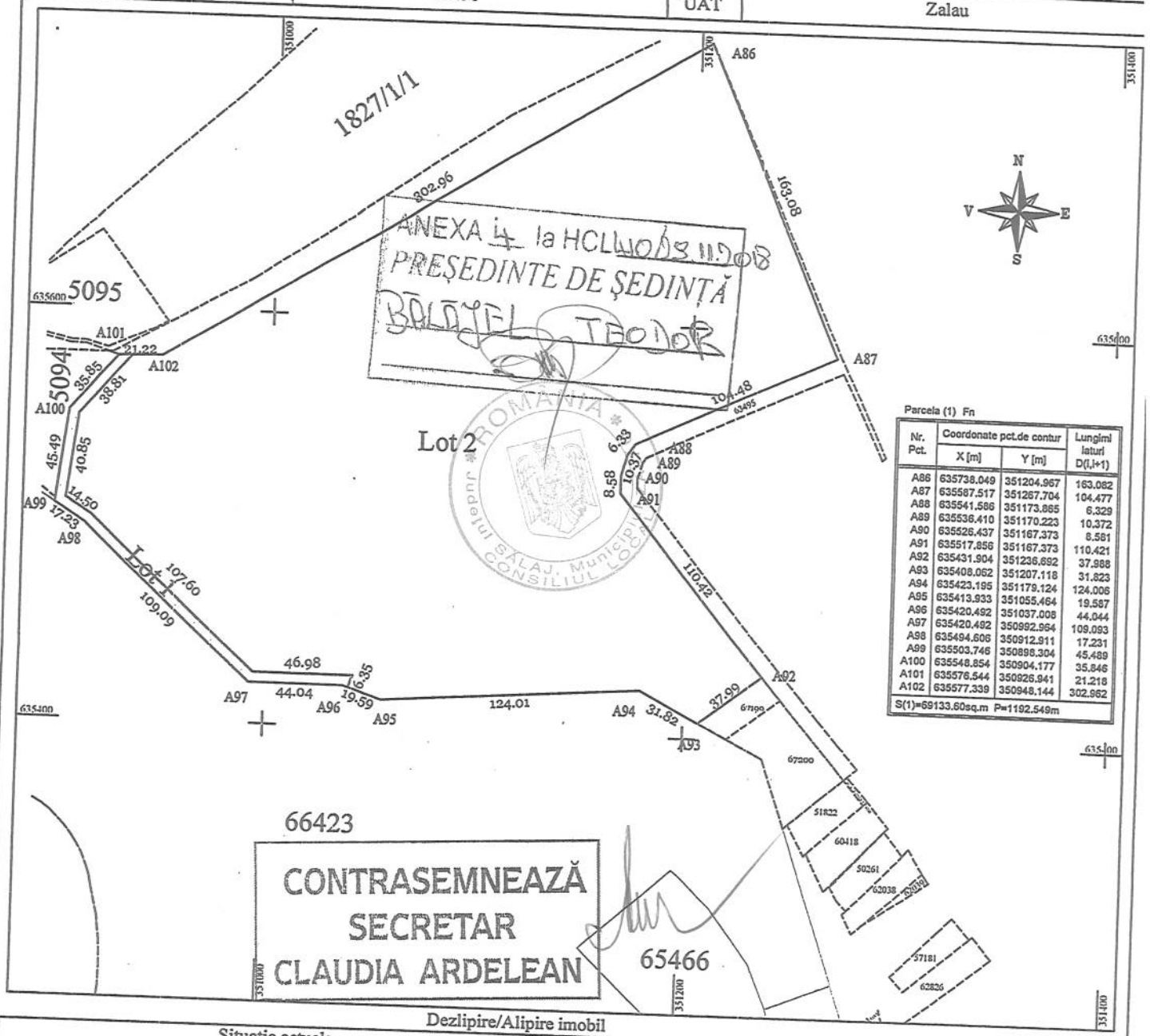
Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire/alipire

Anexa 16

1:3000

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
67198	69134 mp	jud. Salaj, UAT Zalau, loc. Zalau - Intravilan

Cartea Funciara nr.	67198	UAT	Zalau



Parcela (1) Fn

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
A86	635738.049	351204.967	163.082
A87	635587.517	351267.704	104.477
A88	635541.586	351173.865	6.329
A89	635536.410	351170.223	10.372
A90	635526.437	351167.373	8.581
A91	635517.856	351167.373	110.421
A92	635431.904	351236.692	37.988
A93	635408.062	351207.118	31.823
A94	635423.195	351179.124	124.006
A95	635413.933	351055.464	19.587
A96	635420.492	351037.008	44.044
A97	635420.492	350992.964	109.093
A98	635494.606	350912.911	17.231
A99	635503.746	350898.304	45.489
A100	635548.854	350904.177	35.846
A101	635576.544	350926.941	21.218
A102	635577.339	350948.144	302.962
S(1)=69133.60sq.m P=1192.549m			

Dezlipire/Alipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)				
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. Lot	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
67198	69134	Faneata	Teren Intravilan Neimprejmuit	Lot 1	67806	1260	Faneta	Teren Intravilan Neimprejmuit
				Lot 2	67807	67874	Faneta	Teren Intravilan Neimprejmuit
Total	69134	-		-	-	69134	-	-

Executant: Antal Mihaly Balazs Miklos
CERTIFICAT DE AUTORIZARE 0022
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data 19.09.2017

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
O.C.P.I. SALAJ
CSIKI RENATA ARDELEAN
- consilier cadastru -
Semnatura si parafa
Data 26 MAI 2040

Stampila BCPI

Anexa 4.

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Nr. de înregistrare 13636
Ziua 23 Luna 11 anul 2018

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	45186
Ziua	23
Luna	11
Anul	2018

Cod verificare
100064569135

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67198 Zalau

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	67198	69.134	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
39571 / 12/12/2016		
Act Notarial nr. Act de parcelare nr. 3224, din 09/12/2016 emis de notar public Majer Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 67198 a imobilului cu numarul cadastral 67198/Zalau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 66745 inscris in cartea funciara 66745;	A1
Act Dezmembrare nr. 5086/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin mostenire cu incheiere 4608/2004, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1
	1) **BIKFALVI JUDIT-ELISABETA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66745/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 25268 din 04/08/2016;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin mostenire cu incheiere 4608/2004, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/4	A1
	1) **BIKFALVI JUDIT-MARTA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66745/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 25268 din 04/08/2016;	
13694 / 05/04/2018		
Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE 10561, din 15/03/2018 emis de consilier cadastru, Cerere din oficiu intocmita de consilier cadastru si vizata de inginerul sef serviciu cadastru;		
B4	se noteaza receptia propunerii de dezlipire a imobilului de sub A1	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

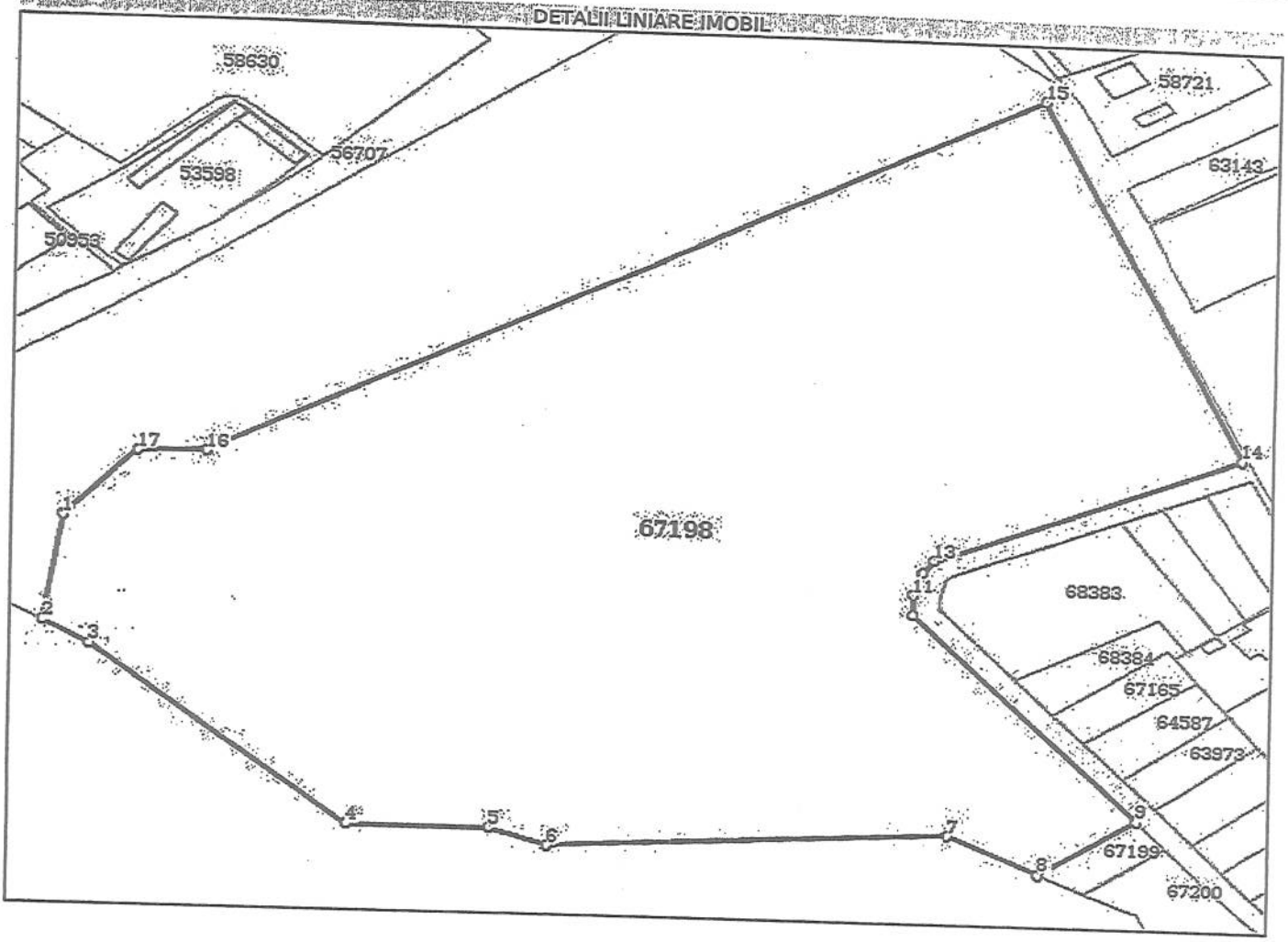
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Cadastru și Publicitate Imobiliară BIROUL ZALĂU

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
67198	69.134	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	69.134	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	45.489
2	3	17.231
3	4	109.093
4	5	44.044
5	6	19.587
6	7	124.006

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE Cadastru şi Publicitate Imobiliară ZALĂU

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
7	8	31.823
8	9	37.987
9	10	110.422
10	11	8.581
11	12	10.372
12	13	6.329
13	14	104.477
14	15	163.082
15	16	302.961
16	17	21.219
17	1	35.846

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.502061/23-11-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
26-11-2018
Data eliberării,
__/__/____

27. NOV. 2018

Asistent Registrator,
PAL BALOGH
(parafa şi semnătura)

Referent,
ROSCA DORINA
(parafa şi semnătura)

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară
ZALĂU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ PT. CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zalau
Adresa: LOC: ZALAU, STR CORNELIU COPOSU NR. 31A COD POSTAL: 450018 TEL: 0260/613394

Nr.	10561
Ziua	15
Luna	03
Anul	2018

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL ZALAU
Domiciliul Loc. Zalau, Piata Iuliu Maniu, Jud. Salaj

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **10561** din data **15-03-2018**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau având numarul cadastral 67198 a fost dezmembrat în imobilele:
1) **68806** situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau având suprafaţa măsurată 1260 mp;
2) **68807** situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau având suprafaţa măsurată 67874 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 26-03-2018.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
RENATA CSIKI

O.C.P.I. SĂLAJ
CSIKI RENATA ANDREA
- consilier cadastru -

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

LOC: ZALAU, STR CORNELIU COPOSU NR. 31A COD POSTAL: 450018 TEL: 0260/613394

Nr.cerere	10561
Ziua	15
Luna	03
Anul	2018

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 67198 / UAT Zalau

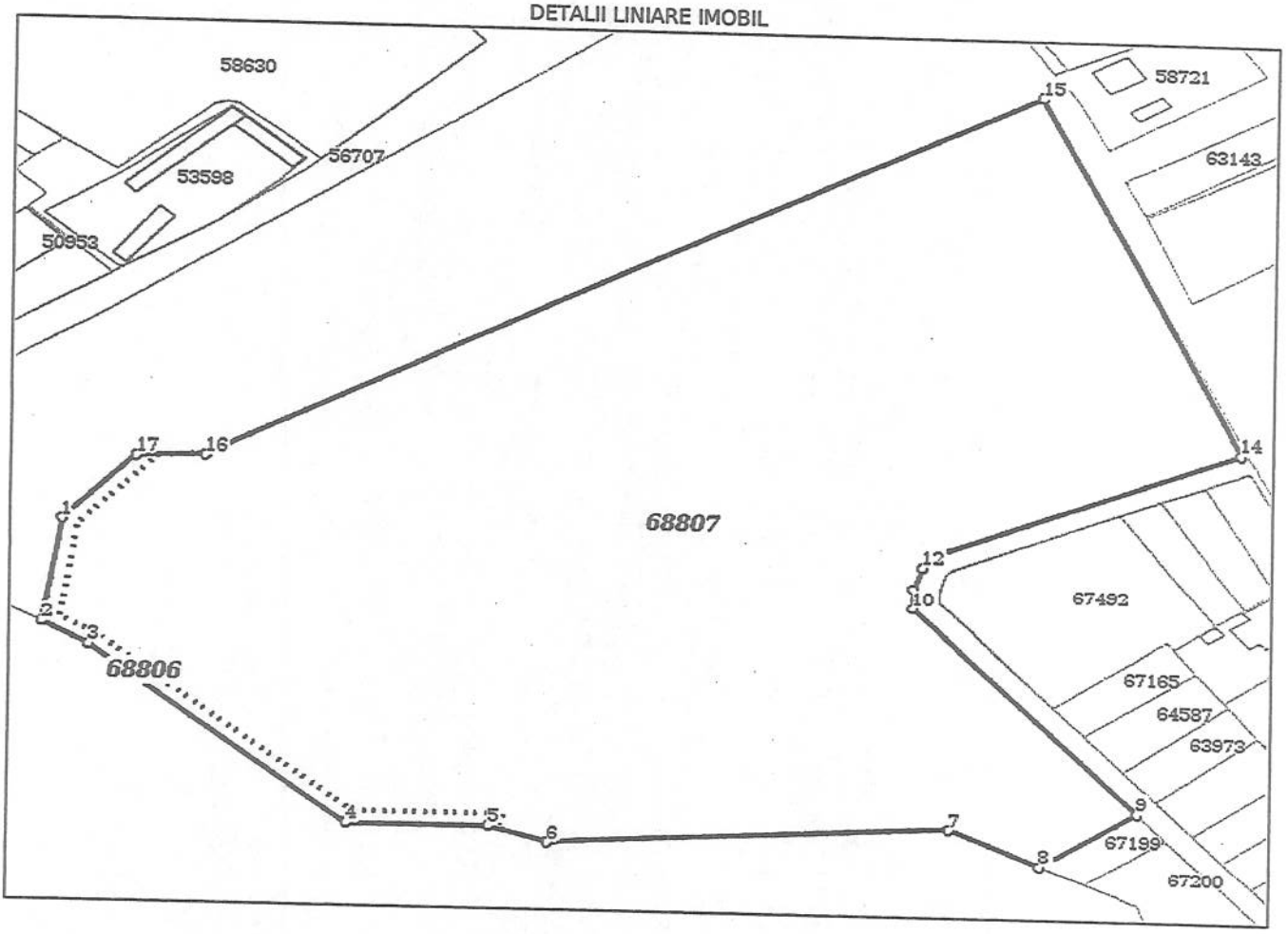
TEREN intravilan
Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Comuna/Oraș/Municipiu: Zalau

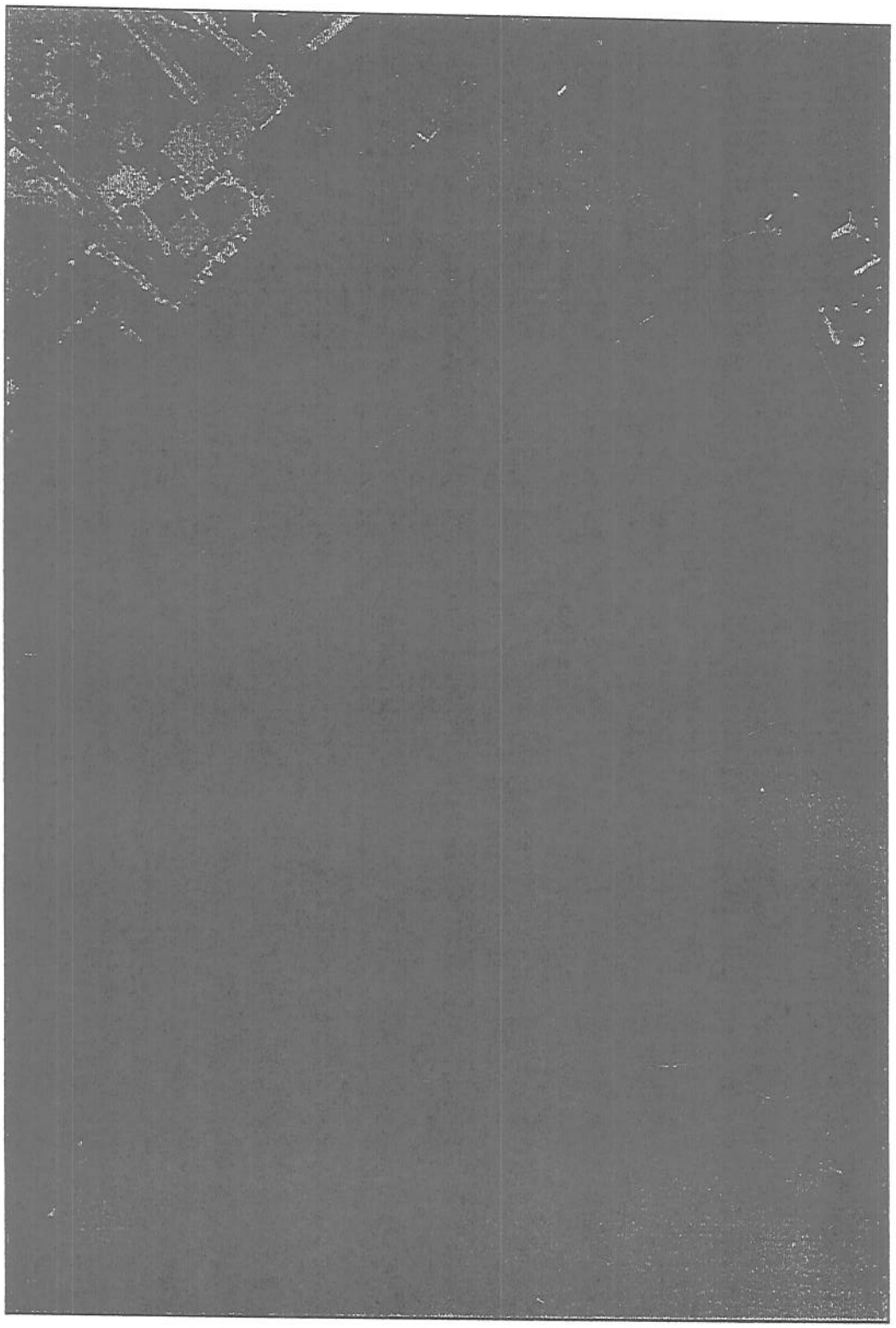
Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
67198	69134	

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:2000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	faneata	DA	69.134			Teren intravilan neimprejmuit
	TOTAL:		**69.134**			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.489
2	3	17.231
3	4	109.093
4	5	44.044
5	6	19.587
6	7	124.006
7	8	31.823
8	9	37.987
9	10	110.422
10	11	8.581
11	12	10.372
12	13	6.329
13	14	104.477
14	15	163.082
15	16	302.961
16	17	21.219
17	1	35.846

**** 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.**

Pentru acest imobil există inregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise in cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	10561	15.03.2018	26.03.2018	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 10561 inregistrată la data de 15.03.2018, s-a propus dezmembrarea imobiluiui rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	68806	1260	Loc. Zalau, Jud. Salaj
2	68807	67874	Loc. Zalau, Jud. Salaj

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 26-03-2018
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

RENATA CSIKI

O.C.P.I. SĂLAJ
CSIKI RENATA ANDREA
- consilier cadastru

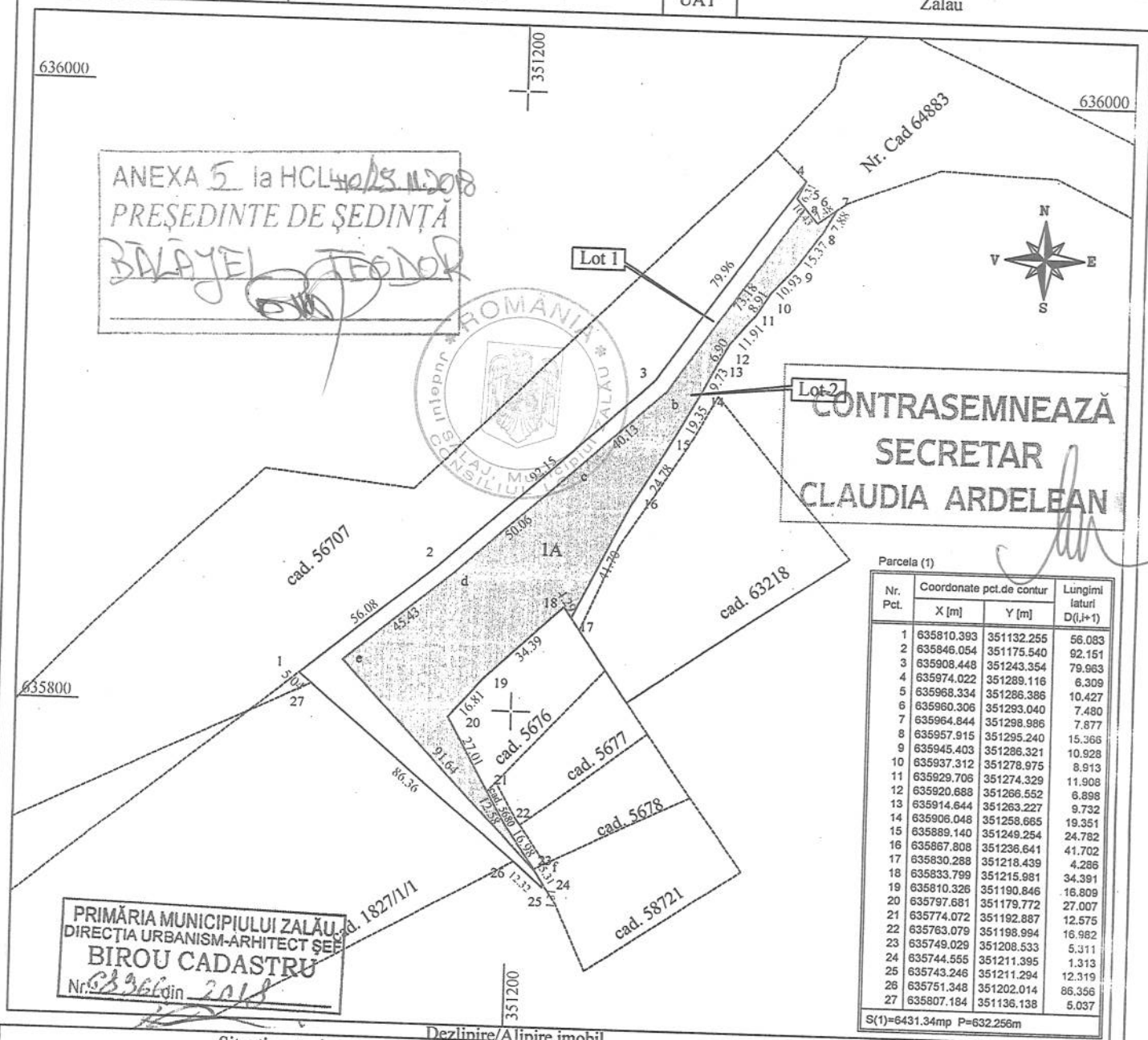
Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire/alipire

Anexa 16

1:2000

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
5092	6431 mp	jud. Salaj, UAT Zalau, loc. Zalau - Intravilan

Cartea Funciara nr.	67919	UAT	Zalau



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	635810.393	351132.255	56.083
2	635846.054	351175.540	92.151
3	635908.448	351243.354	79.963
4	635974.022	351289.116	6.309
5	635968.334	351286.386	10.427
6	635960.306	351293.040	7.480
7	635964.844	351298.986	7.877
8	635957.915	351295.240	15.366
9	635945.403	351286.321	10.928
10	635937.312	351278.975	8.913
11	635929.706	351274.329	11.908
12	635920.688	351266.552	6.898
13	635914.644	351263.227	9.732
14	635906.048	351258.665	19.351
15	635889.140	351249.254	24.782
16	635867.808	351236.641	41.702
17	635830.288	351218.439	4.286
18	635833.799	351215.981	34.391
19	635810.326	351190.846	16.809
20	635797.681	351179.772	27.007
21	635774.072	351192.887	12.575
22	635763.079	351198.994	16.982
23	635749.029	351208.533	5.311
24	635744.555	351211.395	1.313
25	635743.246	351211.294	12.319
26	635751.348	351202.014	86.356
27	635807.184	351136.138	5.037

S(1)=6431.34mp P=632.256m

Dezlipire/Alipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)				
Nr. cad/CF	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. Lot	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
67919	6431	Arabil	Teren Intravilan Neimprejmuit	Lot 1	69691	1796	Arabil	Teren intravilan neimprejmuit
				Lot 2	69692	4635	Arabil	Teren intravilan neimprejmuit
Total	6431		-	-	-	6431	-	-

CERTIFICAT
Executant ing. Juhasz Miklos
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data 06.11.2018

AUTORIZARE
Nr. [illegible] / 2022
JUHÁSZ MIKLÓS

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data 21.11.2018

O.C.P.I. SĂLAJ
HORINCAR ADRIAN
- consilier cadastru -

Stampila BCPI

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zalau
Adresa: LOC: ZALAU, STR CORNELIU COPOSU NR. 31A COD POSTAL: 450018 TEL: 0260/613394

Nr.	44432
Ziua	20
Luna	11
Anul	2018

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Nr. de înregistrare 34254
ziua 29 luna XI anul 2018

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei TERDIC MARIUS TUDOR
Domiciliul Loc. Cluj-Napoca, Str Muncitorilor, Nr. 16, Bl. M6, Ap. 6, Jud. Cluj

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **44432** din data **20-11-2018**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau având numarul cadastral 67919 a fost dezmembrat în imobilele:
1) **69691** situat in Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau avand suprafaţa măsurată 1796 mp;
2) **69692** situat in Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau avand suprafaţa măsurată 4635 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 21-11-2018.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
ADRIAN HORINCAR

O.C.P.I. SĂLAJ
HORINCAR ADRIAN
- consilier cadastru -

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

Anexa 5

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Nr. de înregistrare 73633
Ziua 23 Luna 11 Anul 2018

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	45188
Ziua	23
Luna	11
Anul	2018

Cod verificare
100064568984

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67919 Zalau

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3422/N
Nr. cadastral vechi:5092

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67919	6.431	Teren intravilan, neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3697 / 19/02/2007		
Titlu De Proprietate nr. 41769/21016, din 29/05/2002 emis de Comisia Judeteana Salaj;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **TERDIC MARIUS-TUDOR**	

C. Partea III. SARCINI .

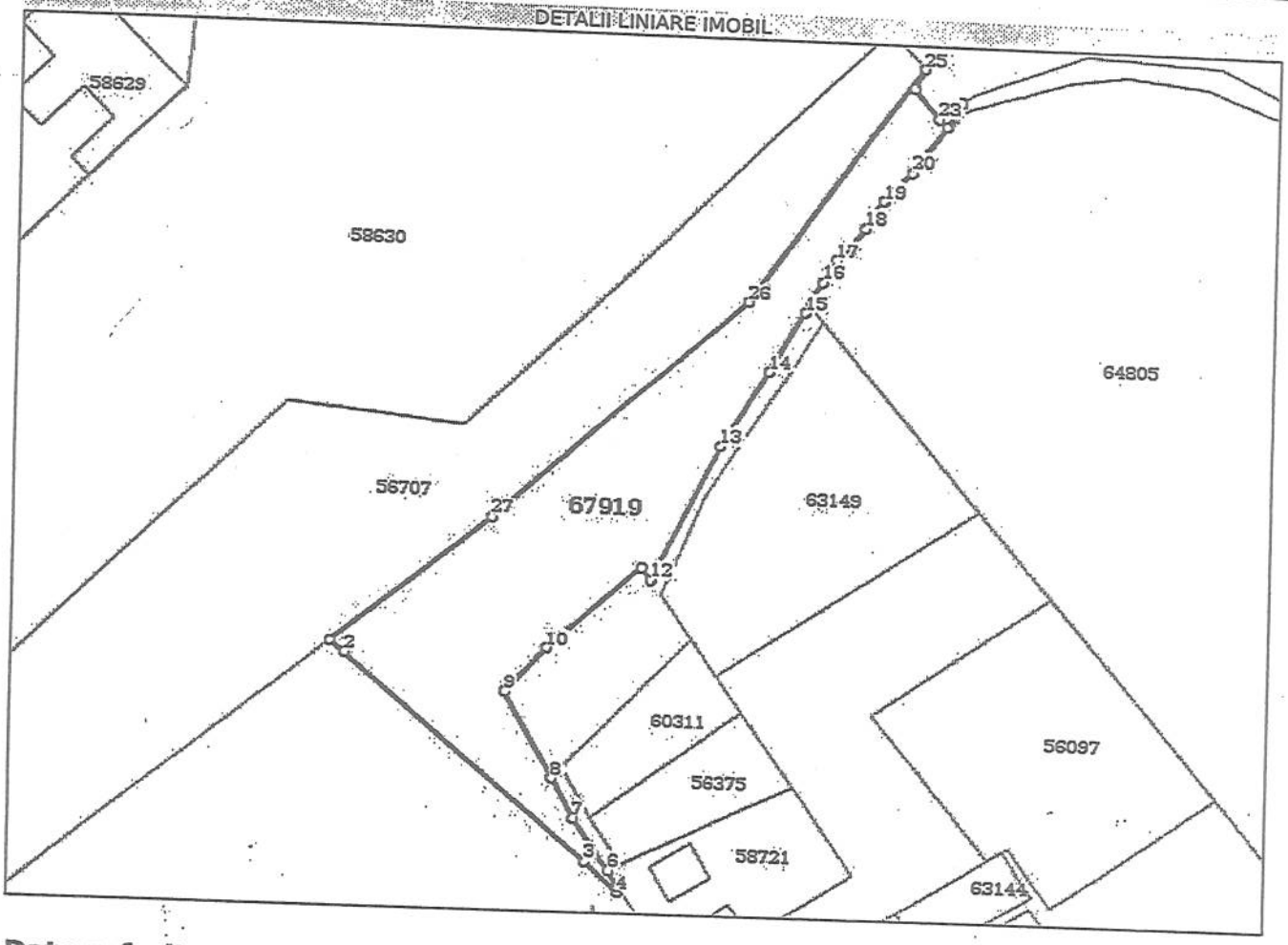
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
67919	6.431	Teren intravilan, neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	6.431	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	5.037
3	4	12.319
5	6	5.311
7	8	12.575
9	10	16.809
11	12	4.286

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	86.356
4	5	1.313
6	7	16.982
8	9	27.007
10	11	34.391
12	13	41.702

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	24.782
15	16	9.732
17	18	11.908
19	20	10.928
21	22	7.877
23	24	10.427
25	26	79.963
27	1	56.083

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	19.351
16	17	6.898
18	19	8.913
20	21	15.366
22	23	7.48
24	25	6.309
26	27	92.151

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	44875	22-11-2018	28-11-2018	Notare

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.502061/23-11-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
26-11-2018
Data eliberării,
__/__/____
27. NOV. 2018

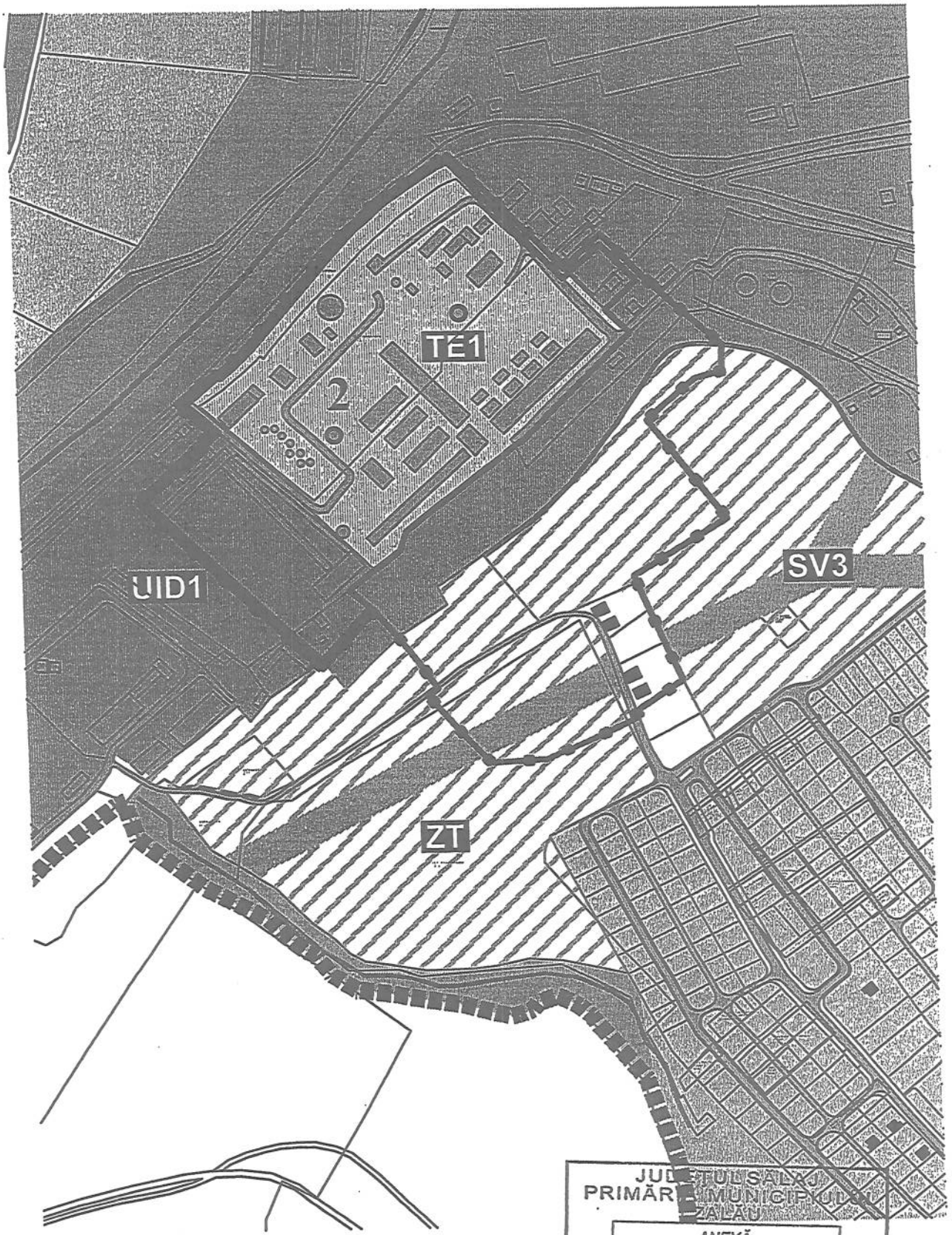
Asistent Registrator,
EMILIA FAUR
(parafa şi semnătura)

FAUR EMILIA
asistent registrator

Referent,
(parafa şi semnătura)

ROŞCA DORINA

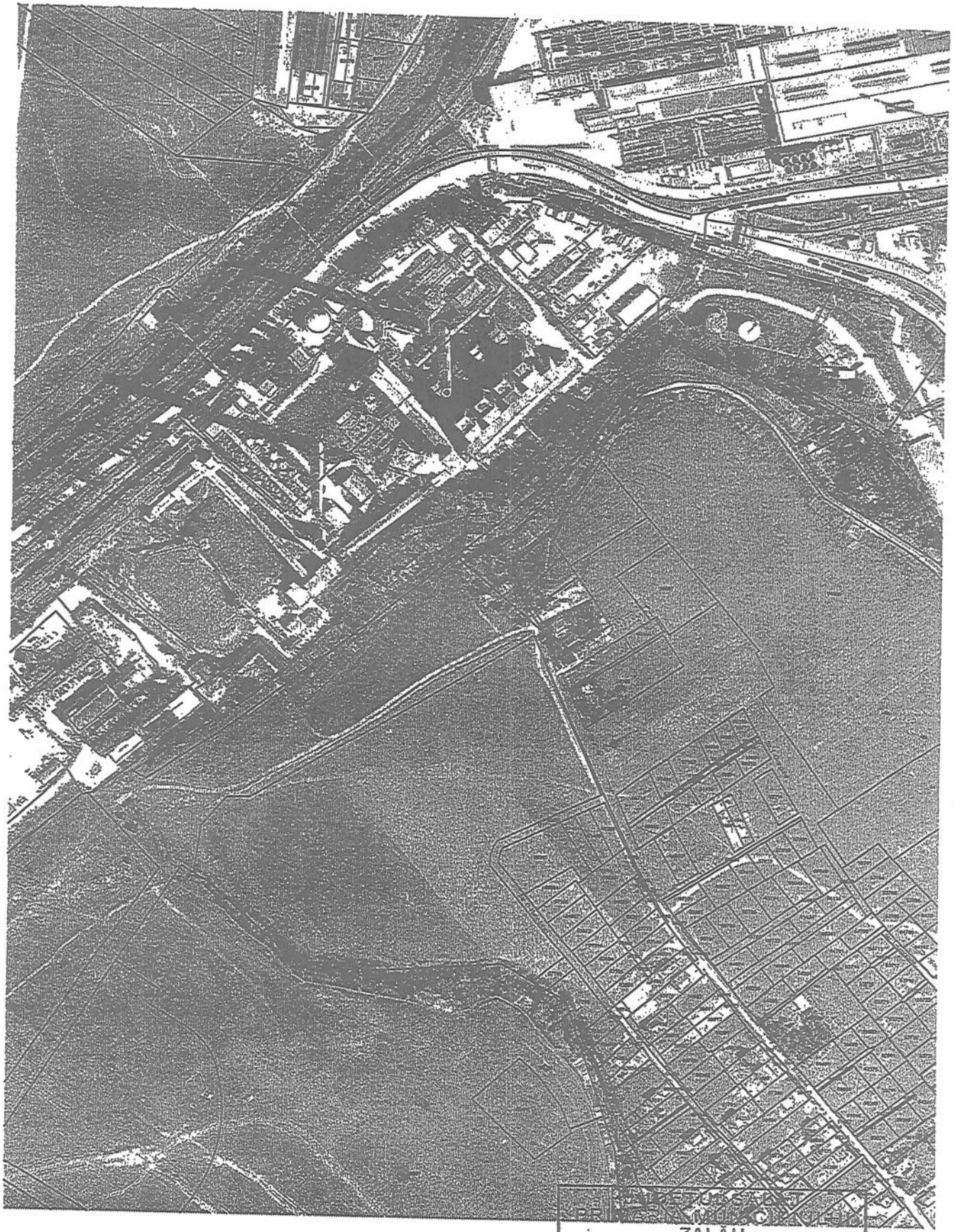
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SALAJ
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
ZALAU



JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ZALĂU

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1366 din 27. NOV. 2018

Arhitect șef



ZALĂU

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 866 din 27. NOV. 2018

Arhitect şef

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

LOC: ZALAU, STR CORNELIU COPOSU NR. 31A COD POSTAL: 450018 TEL: 0260/613394

Nr.cerere	44432
Ziua	20
Luna	11
Anul	2018

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 67919 / UAT Zalau

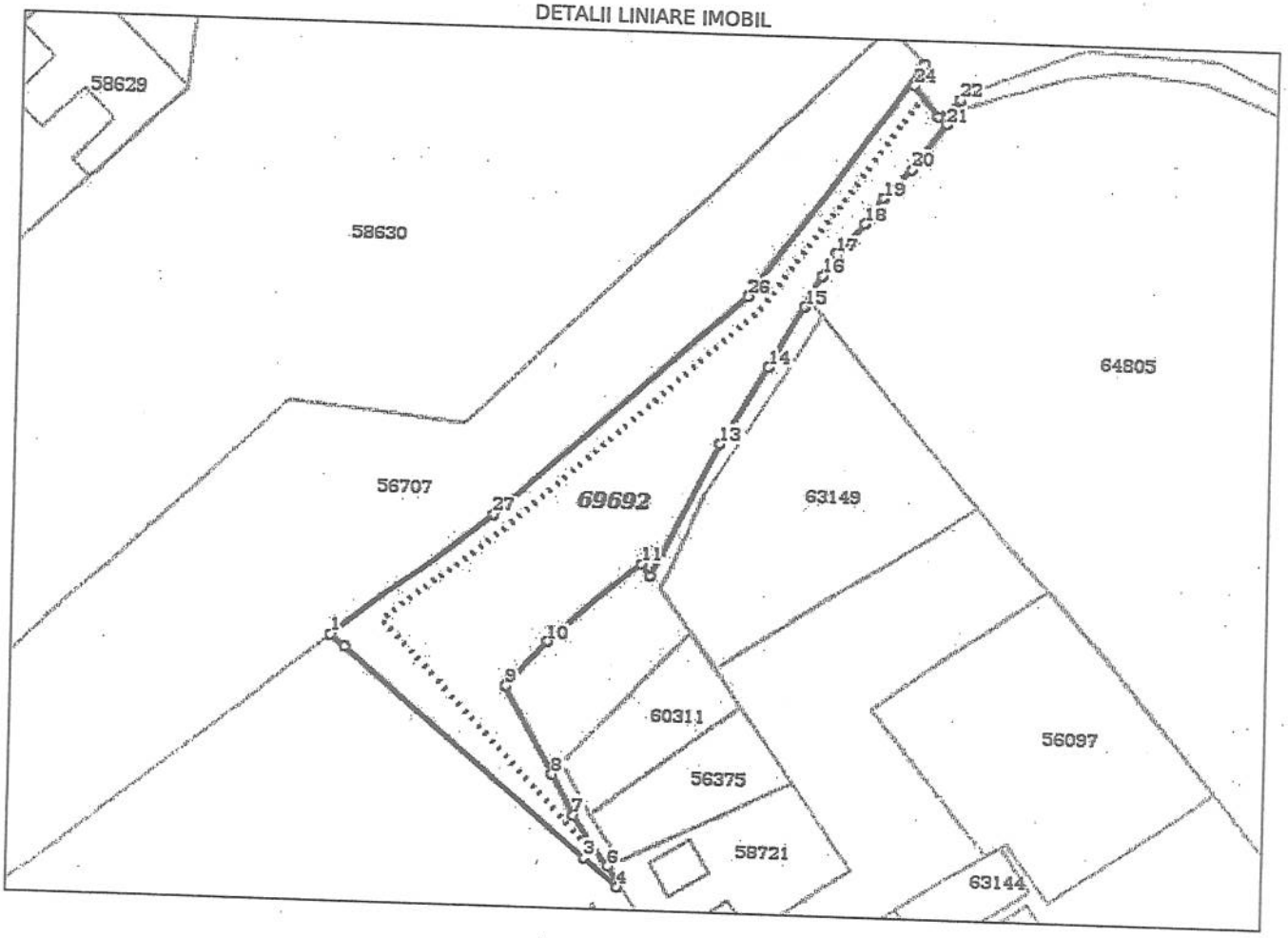
TEREN intravilan
Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. CF vechi:3422/N
Nr. cadastral vechi:5092
Comuna/Oraș/Municipiu: Zalau

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
67919	6431	Teren intravilan, neimprejmuit.

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



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

Incadrare in zonă
scara 1:100

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

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

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	6.431			
	TOTAL:		**6.431**			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.037
3	4	12.319
5	6	5.311
7	8	12.575
9	10	16.809
11	12	4.286
13	14	24.782
15	16	9.732
17	18	11.908
19	20	10.928
21	22	7.877
23	24	10.427
25	26	79.963
27	1	56.083

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	86.356
4	5	1.313
6	7	16.982
8	9	27.007
10	11	34.391
12	13	41.702
14	15	19.351
16	17	6.898
18	19	8.913
20	21	15.366
22	23	7.48
24	25	6.309
26	27	92.151

**** 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.**

Pentru acest imobil există inregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise in cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	44432	20.11.2018	29.11.2018	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 44432 inregistrată la data de 20.11.2018, s-a propus dezmembrarea imobiluiui rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	69691	1796	Loc. Zalau, Jud. Salaj
2	69692	4635	Loc. Zalau, Jud. Salaj

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 21-11-2018
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ADRIAN HORINCAR
HORINCAR ADRIAN
- consilier cadastru -

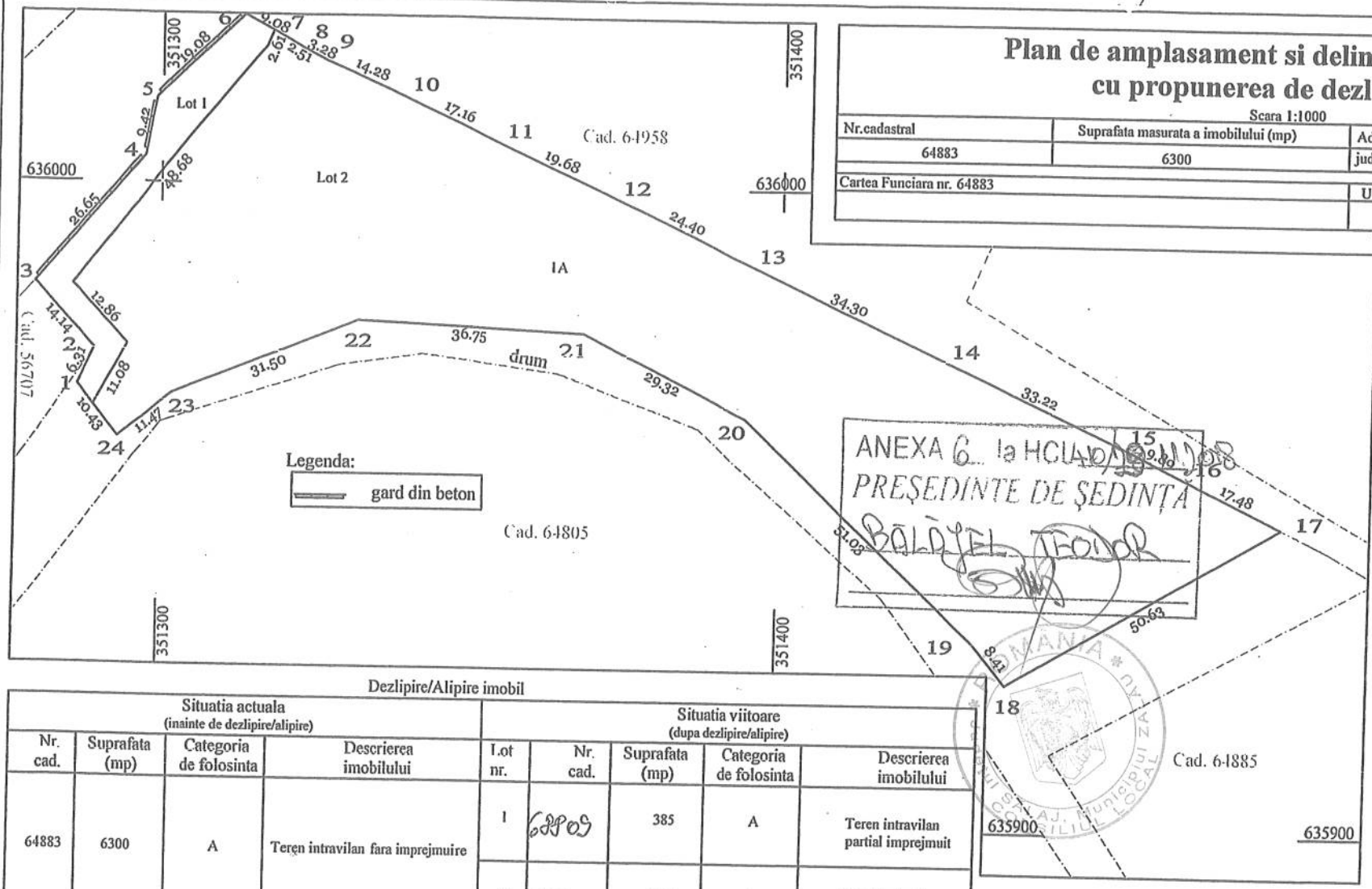
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire/alipire

Anexa 16

Scara 1:1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
64883	6300	jud. Salaj, UAT Zalau, loc. Zalau, parcela "La Anvelope,,
Cartea Funciara nr. 64883		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		ZALAU



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	635968.334	351286.386	6.309
2	635974.022	351289.116	14.142
3	635984.225	351279.324	26.653
4	636004.175	351296.998	9.424
5	636013.378	351299.025	19.084
6	636026.557	351312.828	9.083
7	636022.120	351320.753	2.510
8	636020.926	351322.961	3.281
9	636019.397	351325.864	14.278
10	636013.710	351338.961	17.158
11	636006.641	351354.595	19.678
12	635998.637	351372.572	24.402
13	635988.424	351394.734	34.300
14	635974.127	351425.912	33.224
15	635960.350	351456.145	9.890
16	635956.001	351465.028	17.483
17	635948.443	351480.793	50.625
18	635923.034	351437.006	8.412
19	635929.491	351431.615	51.026
20	635984.458	351394.454	29.321
21	635977.362	351368.125	36.751
22	635978.954	351331.408	31.502
23	635967.263	351302.156	11.467
24	635960.308	351293.040	10.427
S(1)=6300.38mp P=490.431m			

Dezlipire/Alipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)				
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Lot nr.	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
64883	6300	A	Teren intravilan fara imprejmuire	1	64883	385	A	Teren intravilan partial imprejmuit
				2	64883	5915	A	Teren intravilan neimprejmuit
Total	6300		-	-		6300	-	-

Executant ing. Juhasz Miklos

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data 13.03.2018

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

10559/2018

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CLAUDIA ARDELEAN

anexa 6

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Nr. de înregistrare 23633
Ziua 23 Luna 11 anul 2018

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zalau

Nr. cerere	45187
Ziua	23
Luna	11
Anul	2018

Cod verificare
100064568943

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64883 Zalau

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj, parcela "La Anvelope"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	64883	6.300	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10773 / 07/04/2015		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare nr. 815, din 03/04/2015 emis de NP Majer Gabriela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **DAN RADU**, si sotia 2) **DAN ARIANA -CLAUDIA**	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **POP FLOARE**	
12255 / 27/03/2018		
Act Administrativ nr. referat de admitere nr. 10559, din 15/03/2018 emis de consilier cadastru, cerere din oficiu întocmit de consilier cadastru şi vizat de inginer şef;		
B5	Se notează recepţia propunerii de dezmembrare a imobilului cu nr. cad 64883	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

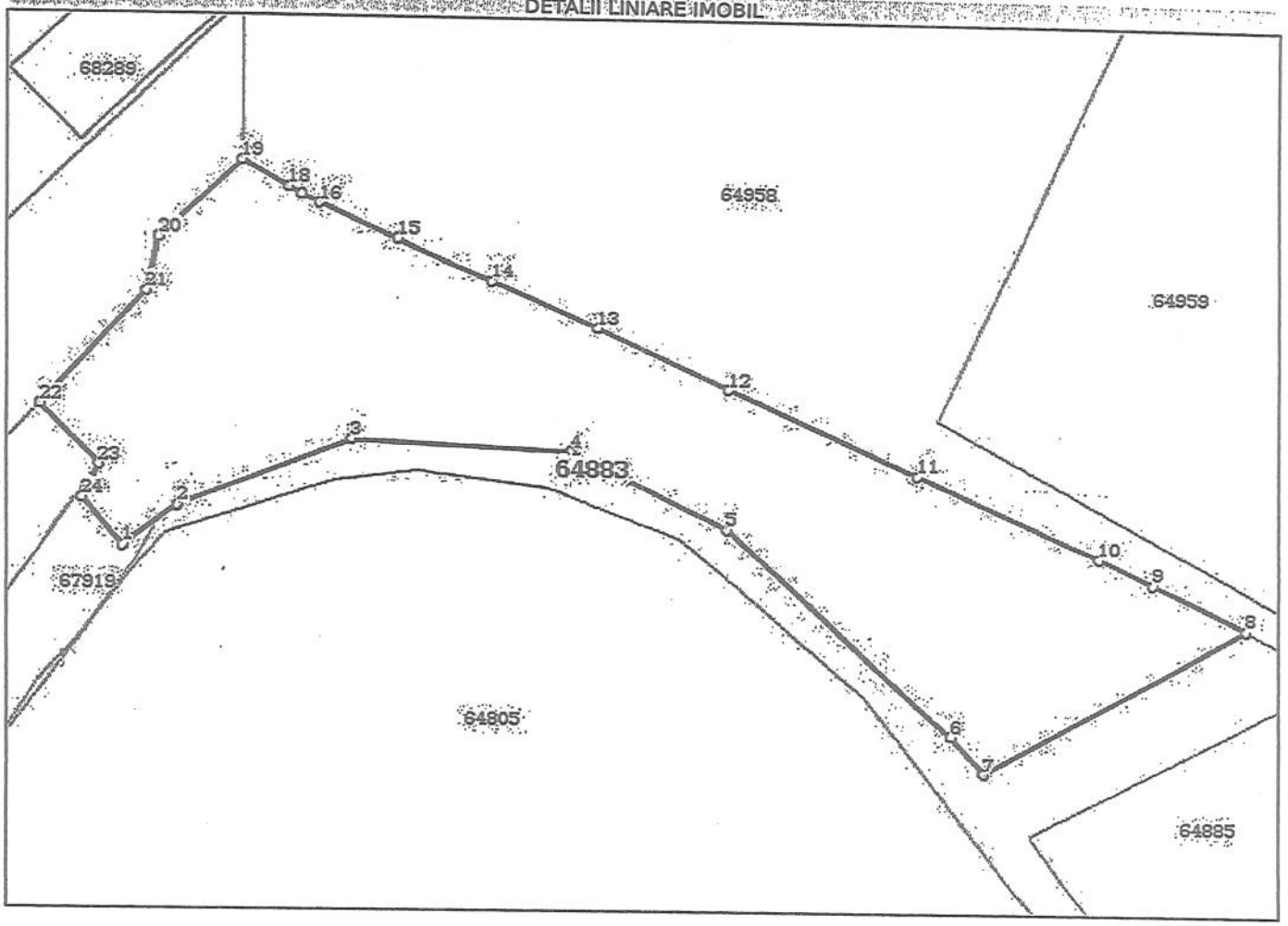
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
64883	6.300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	6.300	14	327/3	-	Teren intravilan fara imprejmuire

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	11.467
3	4	36.751
5	6	51.026
7	8	50.625
9	10	9.89
11	12	34.3

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	31.502
4	5	29.321
6	7	8.412
8	9	17.483
10	11	33.224
12	13	24.402

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

LOC: ZALAU, STR CORNELIU COPOSU NR. 31A COD POSTAL: 450018 TEL: 0260/613394

Nr.cerere	10559
Ziua	15
Luna	03
Anul	2018

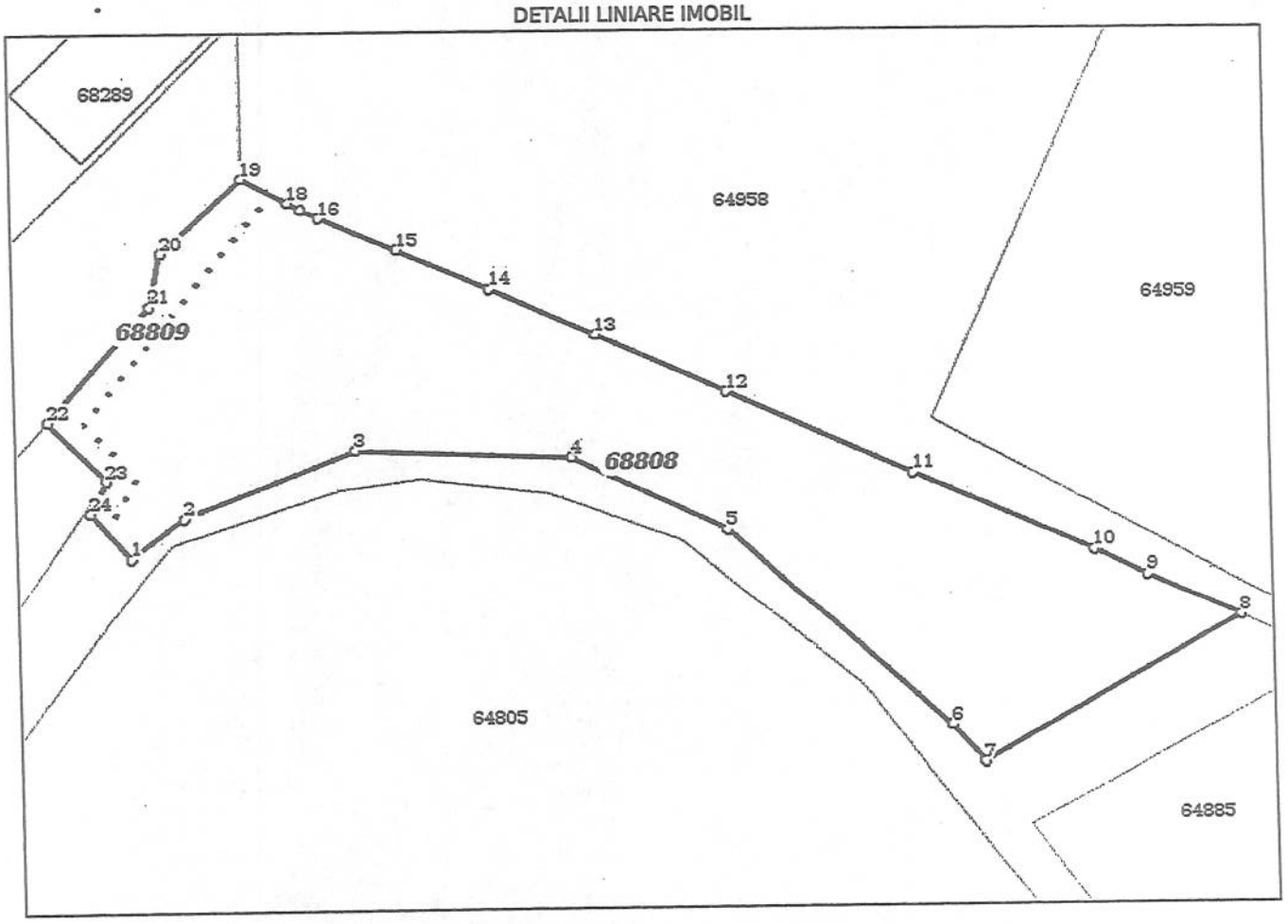
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 64883 / UAT Zalau

TEREN intravilan
Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj, parcela "La Anvelope" Comuna/Oraș/Municipiu: Zalau

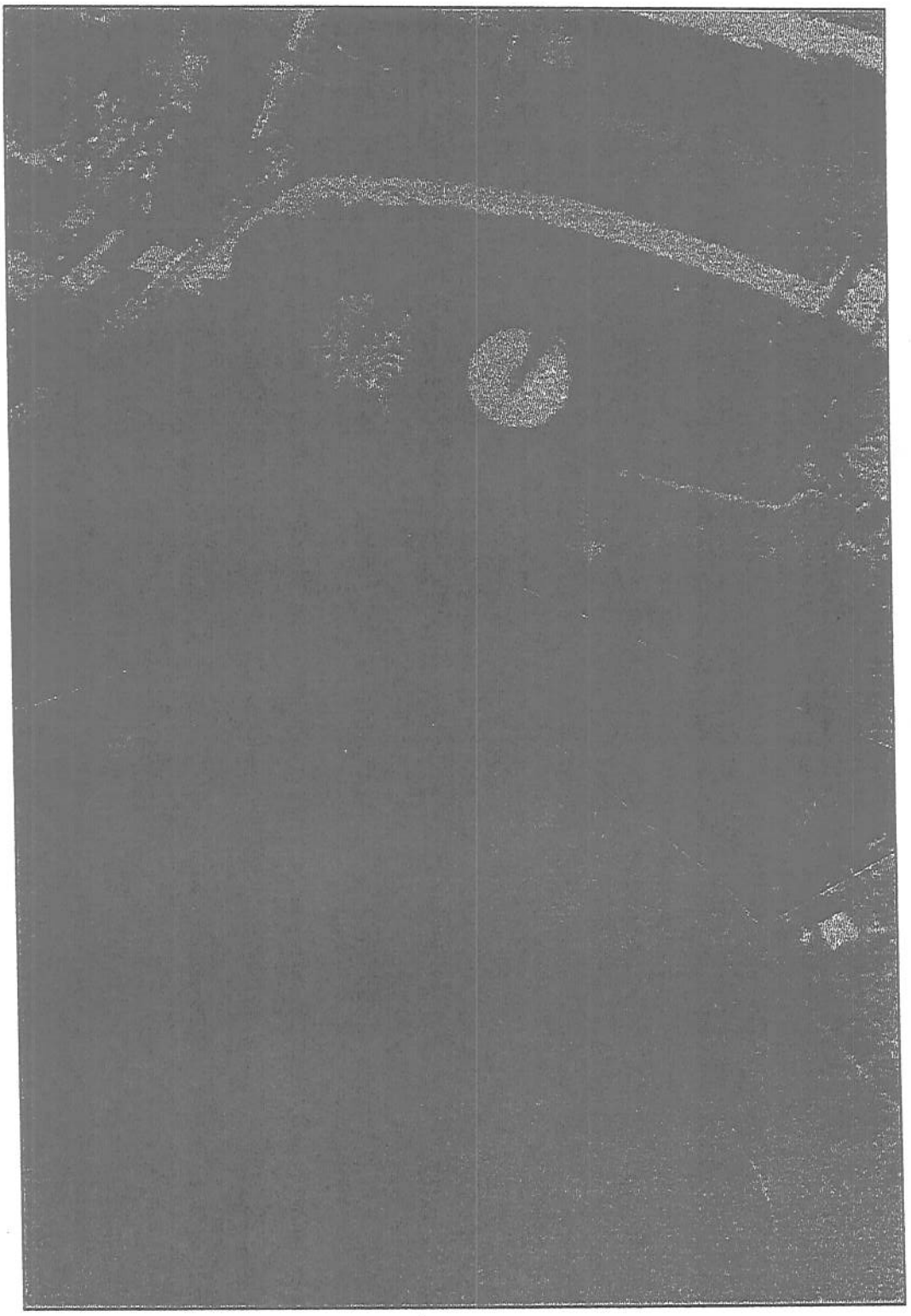
Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
64883	6300	

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:1000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	6.300	14	327/3	Teren intravilan fara imprejmuire
	TOTAL:		**6.300**			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.467
3	4	36.751
5	6	51.026
7	8	50.625
9	10	9.89
11	12	34.3
13	14	19.678
15	16	14.278
17	18	2.51
19	20	19.084
21	22	26.653
23	24	6.309

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	31.502
4	5	29.321
6	7	8.412
8	9	17.483
10	11	33.224
12	13	24.402
14	15	17.158
16	17	3.281
18	19	9.083
20	21	9.424
22	23	14.142
24	1	10.427

** 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.

Pentru acest imobil există inregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise in cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	10559	15.03.2018	26.03.2018	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 10559 inregistrată la data de 15.03.2018, s-a propus dezmembrarea imobiluiui rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	68808	5915	Loc. Zalau, Jud. Salaj, parcela "La Anvelope"
2	68809	385	Loc. Zalau, Jud. Salaj, parcela "La Anvelope"

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 26-03-2018
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

BIANCA EMBER

O.C.P.I. SĂLAJ
EMBER BIANCA MARIA
- consilier cadastru -

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau
Adresa: LOC: ZALAU, STR CORNELIU COPOSU NR. 31A COD POSTAL: 450018 TEL: 0260/613394

Nr.	10559
Ziua	15
Luna	03
Anul	2018

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL ZALAU
Domiciliul Loc. Zalau, Piata Iuliu Maniu, Jud. Salaj

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **10559** din data **15-03-2018**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, parcela "La Anvelope", UAT Zalau având numarul cadastral 64883 a fost dezmembrat în imobilele:
1) **68808** situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, parcela "La Anvelope", UAT Zalau având suprafaţa măsurată 5915 mp;
2) **68809** situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, parcela "La Anvelope", UAT Zalau având suprafaţa măsurată 385 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 26-03-2018.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
BIANCA EMBER

O.C.P.I. SĂLAJ
EMBER BIANCA MARIA
- consilier cadastru -

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	19.678
15	16	14.278
17	18	2.51
19	20	19.084
21	22	26.653
23	24	6.309

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	17.158
16	17	3.281
18	19	9.083
20	21	9.424
22	23	14.142
24	1	10.427

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.502061/23-11-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
26-11-2018
Data eliberării,
27. NOV. 2018

Asistent Registrator,
ELVIRA GREC
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)