



MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 36 din 28 februarie 2019

privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de către Municipiul Zalău, în calitate de expropriator, a imobilelor ce constituie coridorul de expropriere în vederea 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 al Direcției Patrimoniu, al Direcției Tehnice și al Direcției Economice nr. 6561/ 04.02.2019;

- Rapoartele Comisiilor de specialitate ale consiliului local;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 329 din 26.10. 2017 privind aprobarea indicatorilor 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;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 410 din 29.11.2018 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";

- Copia CF nr. 64958 Zalău, Documentația cadastrală de dezlipire întocmită de topograful Juhasz Miklos;

- Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR - S.C. Demed Expert S.R.L;

- În conformitate cu prevederile art. 2 alin.(1) lit. h) al Legii Nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și ale H.G. nr 53/2011 - Normele de aplicare ale Legii nr. 255/2010;

- În temeiul prevederilor art. 863 lit. b) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

- În baza art. 36 alin.(2) lit. c), art. 45 alin.(3) și art. 115 alin.(1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de către Municipiul Zalău, în calitate de expropriator, a imobilelor ce constituie coridorul de expropriere în vederea realizării rețelei de canalizare menajeră din cadrul investiției publice "Lucrări tehnico-edilitare pentru blocurile ANL - Cartier Dumbrava Nord din Municipiul Zalău".

Art.2 Coridorul de expropriere – amplasamentul lucrării, astfel cum este stabilit în Studiul de fezabilitate - varianta finală în baza documentațiilor cadastrale întocmite în acest sens, conform *Anexei 1*.

Utilitatea publică a acestei investiții este declarată prin lege, potrivit art. 2 alin. (1), lit. h) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Art.3 *Lista (Anexa 2) ce cuprinde imobilele supuse exproprierii, a proprietarilor identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și pe baza documentațiilor cadastrale pentru dezlipire teren și, sumele aferente despăgubirilor estimate de către expropriator - sumă stabilită în baza Raportului de evaluare (Anexa 3).*

Art.4 Ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică prevăzut la art.2, suma de 25761,05 lei (fără TVA) reprezentând despăgubiri va fi cuprinsă în lista de investiții pe anul 2019.

Art.5 Virarea sumelor prevăzute la art. 4 în termen de maxim 90 de zile de la data aprobării bugetului local al Municipiului Zalău, într-un cont deschis pe numele expropriatorului, la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de expropriere, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere, în condițiile legii.

Art.6 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu, Direcția Tehnică și Direcția Economică.

Art.7 Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică locală;
- Direcția patrimoniu;
- Direcția economică;
- Direcția tehnică;
- ENEFI ENERGIAHATEKONYISAGI NYRT;
- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Mureș;
- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Sălaj.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Bălăjel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Claudia Ardelean

Anexa nr. 1**Coridorul de expropriere**

în vederea realizării rețelei de canalizare menajeră din cadrul investiției publice "Lucrări tehnico-edilitare pentru blocurile ANL – Cartier Dumbrava Nord din Municipiul Zalău

Nr. crt.	Proprietar	Nr. CF / nr. cadastral	Suprafata terenului afectat -mp
1	Teren proprietatea publică a Municipiului Zalău, dobândit prin cumparare	CF nr. 68806 Zalău nr. cad. 68806	1260
2	Teren proprietatea publică a Municipiului Zalău, dobândit prin cumparare	CF nr. 69691 Zalău nr cadastral 69691	1796
3.	Teren proprietatea publică a Municipiului Zalău, dobândit prin cumparare	CF nr. 68809 Zalău nr cadastral 68809	385
4.	Teren proprietatea firmei ENEFI ENERGIAHATEKONYSAGI NYRT , 1134 Budapesta , str.Klapka , nr.11, Ungaria - aflat sub sechestru asigurator in favoarea ANAF Salaj conform înscrierii din Cartea Funciară	CF nr. 64958 Zalău nr. cadastral 64958	623
	Total		4064

Anexa 1 la HCL Nr. 36

din 28.02.2019

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
BALAJEL TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR

CLAUDIA ARDELEAN

Anexa nr. 2

LISTA

ce cuprinde imobilele supuse exproprierii, în vederea realizării rețelei de canalizare menajeră din cadrul investiției publice "Lucrări tehnico-edilitare pentru blocurile ANL – Cartier Dumbrava Nord din Municipiul Zalău

Nr. crt.	Proprietarii terenurilor afectate de lucrările de utilitate publică, supuse exproprierii	Nr. Carte Funciară / nr. cadastral	Suprafata terenului afectat - mp	Pretul evaluat Lei fara TVA / mp	Valoarea suprafeței evaluate Lei fără TVA
1.	ENEFI ENERGIAHATEKONY SAGI NYRT - aflat sub sechestru asigurator in favoarea ANAF Sălaj conform înscrierii din Cartea Funciară	CF nr. 64958 Zalău nr. cadastral 64958, în suprafață totală de 29.504 mp	623	41,35	25761,05

Anexa 2 la HCL Nr. 36
din 28.02.2019
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
RALAJEL TERNOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR

CLAUȘA ARDELEAN

Anexa 3 la HCL Nr. 36
din 28.02.2019
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BALAJEI TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR

CLAUDIA ARDELEAN

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , str. S. Barnutiu , nr. 107 , județul
Salaj

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



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare - teren intravilan , din municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 107 , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piață”.

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

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

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

Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimația nr. 12039
- expert tehnic judiciar în specialitatea construcții.

Zalau , 04.09.2017



[Signature] 2

3. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: Terenul intravilan situat în municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 107 , judetul Salaj , zona mediana.

3.2. Scopul evaluării

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

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

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU.**

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 107 , judetul Salaj , in suprafata totala de 29.504 mp. , inscris in C.F. nr. 64958 , nr. cadastral 64958 , intabulare drept de PROPRIETATE , prin cumparare , dobandit prin Conventie , cota actuala 1/1 , Act Notarial , nr. contract de vanzare-cumparare autentificat cu incheierea nr. 1064 din 22.12.2014 , emis de notar public Crecan Ioan Gheorghe (declaratia cu incheierea de legalizare a semnaturii traducatorului nr. 146/16.12.2014) , cu incheierea nr. 40952/23.12.2014 , in favoarea **ENEFI ENERGIAHATAKONYSAGI NYRT.**

La sarcini are urmatoarele inscieri: Se noteaza sechestrul asigurator pentru suma de 8.967.172 lei in favoarea Administratiei Judetene a Finantelor Publice Salaj , Act administrativ , nr. Proces-Verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 15918 din 16.04.2015 emis de Administratia Judetana a Finantelor Publice Salaj (dosar de executare nr. 27820525) , cu incheierea nr. 30412/20.09.2016; se respinge cererea de reexaminare inregistrata sub nr. 32659/10.10.2016 , inscris sub semnatura privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 30412/20.09.2016 , din 16.04.2015 emis de **ENEFI ENERGIAHATAKONYSAGI NYRT** (dosar de executare nr. 27820525) , cu incheierea nr. 32659/10.10.2016.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei alte restrictii de alta natura care sa afecteze proprietatea. Imobilul se considera lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate platite la zi , fiind evaluat in aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 02.09.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 04.09.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru aceasta data este: 4,5949 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 , pe str. S. Barnutiu , nr. 107 , judetul Salaj. Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune , de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de 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 situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- 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 proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. 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 concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată in calcule a fost cea inscrisa in CF si conform planului de situatie;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca



valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

3.9. Clauză de nepublicare

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

3.10. Responsabilitate față de terți

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

3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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

 5

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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

Surse de informații:

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

3.13. Standarde

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

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză compus din: **Teren intravilan**, situat în municipiul Zalau, str. S. Barnutiu, nr. 107, județul Salaj, în suprafața totală de 29.504 mp., înscris în C.F. nr. 64958, nr. cadastral 64958, intabulare drept de PROPRIETATE, prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuală 1/1, Act Notarial, nr. contract de vânzare-cumparare autentificat cu încheierea nr. 1064 din 22.12.2014, emis de notar public Crecan Ioan Gheorghe (declarația cu încheierea de legalizare a semnăturii traducătorului nr. 146/16.12.2014), cu încheierea nr. 40952/23.12.2014, în favoarea **ENEFI ENERGIAHATAKONYSAGI NYRT.**



La sarcini are urmatoarele inscieri: Se noteaza sechestru asigurator pentru suma de 8.967.172 lei in favoarea Administratiei Judetene a Finantelor Publice Salaj , Act administrativ , nr. Proces-Verbal de sechestru pentru bunuri imobile nr. 15918 din 16.04.2015 emis de Administratia Judeteana a Finantelor Publice Salaj (dosar de executare nr. 27820525) , cu incheierea nr. 30412/20.09.2016; se respinge cererea de reexaminare inregistrata sub nr. 32659/10.10.2016 , in scris sub semnatura privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 30412/20.09.2016 , din 16.04.2015 emis de ENEFI ENERGIAHATAKONYSAGI NYRT (dosar de executare nr. 27820525) , cu incheierea nr. 32659/10.10.2016.

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 direct din strada asfaltata. In zona exista hale industriale si baze de productie industriala , etc.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 29.504 mp. , cu acces direct la strada asfaltata cu iluminare stradala si este in panta mica. La limita terenului in cauza se afla reseaua electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face direct din str. S. Barnutiu , strada asfaltata.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

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



În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată -teren intravilan - este o proprietate imobiliară, localizată în zona mediana a municipiului Zalau , într-o zona de tip industrial.

5.2. Analiza cererii

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

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

Cererea de terenuri pentru constructie este în scadere și aparține doar agentilor economici și persoanelor fizice cu potential financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții , cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale și industriale , în zona centrală, cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , str. 22 Decembrie 1989 , str. Industriei , b-dul M. Viteazul , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon. Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de tip industrial.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere, în zona centrală și mediana este destul de scăzută, mai există oferta în zonele periferice și limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, în zonele mediane a municipiului Zalau , piața terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru și se preconizează în continuare o stagnare sau chiar o mică creștere a prețurilor proprietăților imobiliare de acest tip , în euro , pe termen scurt și mediu.



6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

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

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

6.2. Cea mai bună utilizare

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

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

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona mediana a municipiului , într-o zonă de tip industrial , cu acces facil din centrul municipiului , funcțiunile și dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip industrial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduală

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere următoarele considerente:

- terenul cu o suprafață totală de 29.504 mp are front direct la strada asfaltată;
- la limita terenului există rețea electrică , instalația de apă-canalizare și instalație de gaz metan;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat având în vedere valoarea de piață a terenului liber în zonă , care se situează între 21,00 EURO/mp. – 27,00 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități, suprafață, front la stradă;
- accesul la teren se face direct din strada asfaltată și dotată cu toate utilitățile.

7.1. Metoda comparației directe

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 107 , judetul Salaj , zona mediana.

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 , informațiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agențiile imobiliare.

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

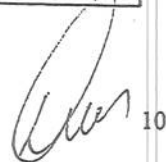
Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan , Cartierul Dumbrava Nord , zona Dealul Morii , str. Iasului , in spatele Scolii Generale nr. 8 , cu suprafata de 2.000 mp. , cu curent electric si apa potabila , ofertat la 21,00 EURO/ mp;

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 prețul 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)	29.504	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
Condiții de finanțare		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

 10

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 107 , judetul Salaj , zona mediana.

Localizare	Dealul Morii	Dealul Morii	Dealul Morii	Dealul Morii
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret 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	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)	29.504 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)	5,00	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
Corectie totală netă (EURO)		-12	-16	-15
Corectie totală netă (%)		-58%	-58%	-58%
Corectie totală brută (EURO)		10	13	12
Corectie totală brută (%)		48%	48%	48%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		9.00 €/mp		A
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 107 , judetul Salaj , zona mediana.

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății A unde $V_{comparații} = 9,00 \text{ EURO/mp}$, deoarece în acest caz , corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață pe mp. , este:

$$V = 1,00 \text{ mp} \times 9,00 \text{ EURO/mp} \times 4,5949 \text{ lei/EURO} = 41,35 \text{ lei/mp.}$$

Rotund:

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

Valoarea terenului , în suprafața de 625,00 mp. (fasie de cca 5,00 ml , pe una din laturi , din suprafața totală de 29.504 mp.) , propus a fi achiziționat de către **Primaria municipiului Zalau** de la **ENEFI ENERGIAHATAKONYSAGI NYRT** , pentru traseul rețelei de canalizare la Ansamblul de blocuri ANL , cartier Dumbrava Nord , din municipiul Zalau , este :

$$V_{\text{teren comparații}} = 625,00 \text{ mp.} \times 41,35 \text{ lei/mp.} = 25.845 \text{ lei (5.625 EURO)}$$

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 ansamblu de locuinte.

Avand în vedere ca terenul în cauza are o latime de cca 5,00 ml. si o lungime de cca 125,00 ml. , fiind folosit în perspectiva pentru relizarea unei retele de canalizare , aceasta metoda de evaluare nu este concludenta.

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

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

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obținute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

- metoda comparațiilor de piata	$V_{\text{comparații}}$	25.845 lei – 5.625 EURO
- metoda reziduala	$V_{\text{met. reziduala}}$	-



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. S. Barnutiu , nr. 107 , judetul Salaj , zona mediana.

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

Valoarea obținută prin metoda reziduală are la bază date privind potențialul de dezvoltare a amplasamentului în cadrul zonei, luând în considerare analiza celei mai bune utilizări a terenului liber (în speta de față, nu este cazul)

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care se practică pe piața liberă și faptul că evaluarea s-a făcut în scopul achiziționării unei părți din teren , în opinia evaluatorului, valoarea de piață , este:

$$V = 25.845 \text{ lei} = 5.625 \text{ EURO}$$

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de vânzare-cumpărare se va putea situa sub sau peste această valoare în funcție de raportul cerere/oferta valabil la data tranzacției;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține TVA.

9. ANEXE

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

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

Anexa 3 la HCL Nr. 36

din 28.02.2019

PRESEDINTE DE SEDINTA
BALAJEL TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR

CLAUDIA ARDELEAN





20468121

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64958 Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

Nr.	24233
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, Str Simion Barnutiu, Nr. 107, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64958	29.504	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40952 / 23/12/2014	
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare autentificat cu incheierea nr. 1064, din 22/12/2014 emis de notar public Crecan Ioan Gheorghe (declaratia cu incheierea de legalizare a semnaturii traducatorului nr. 146/16.12.2014);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) ENEFI ENERGI AHATAKONYSAGI NYRT	

C. Partea III. SARCINI

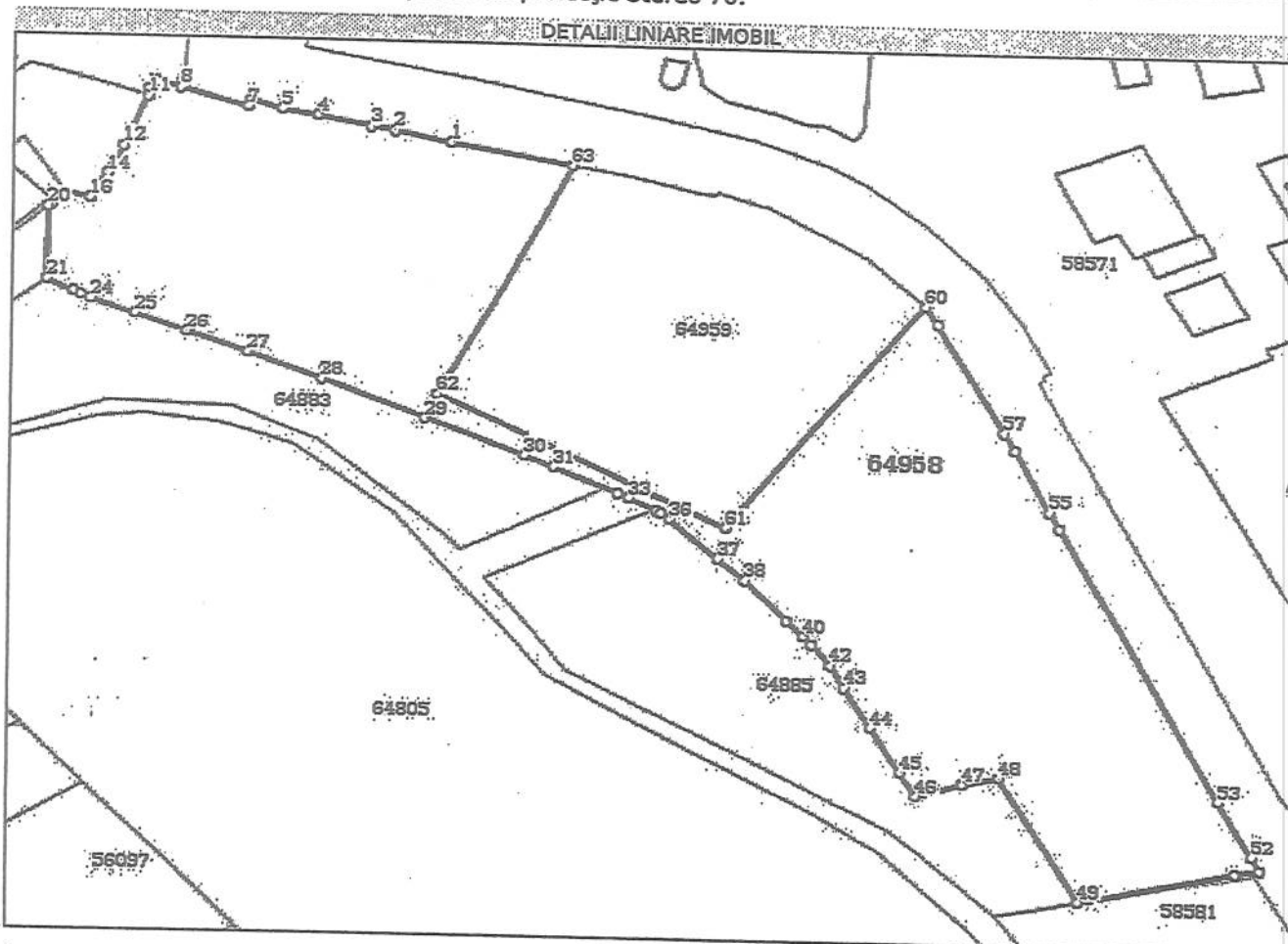
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
30412 / 20/09/2016	
Act Administrativ nr. Proces-verbal de sechestr pentru bunuri imobile nr. 15918, din 16/04/2015 emis de Administratia Județeană a Finantelor Publice Salaj (dosar de executare nr. 27820525);	
C5 Se noteaza sechestrul asigurator pentru suma de 8.967.172 lei în favoarea: ADMINSTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE SALAJ	A1
32659 / 10/10/2016 Plangere impotriva incheierii nr. 32659/10.10.2016 inregistrata de ENEFI ENERGI AHATAKONYSAGI NYRT la data de 06.12.2016	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 30412/20.09.2016, din 16/04/2015 emis de ENEFI Energiahatekonysagi Nyrt. (dosar de executare nr. 27820525);	
C6 se respinge cererea de reexaminare inregistrata sub nr.32659/10.10.2016	A1



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64958	29.504	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	29.504	-	-	-	TEREN INTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	17.156	2	3	7.287	3	4	16.42
4	5	10.931	5	6	9.922	6	7	2.754
7	8	21.143	8	9	8.46	9	10	3.687
10	11	3.026	11	12	20.299	12	13	7.668
13	14	4.499	14	15	10.232	15	16	0.27
16	17	7.672	17	18	5.539	18	19	1.508
19	20	0.041	20	21	27.838	21	22	9.083
22	23	2.51	23	24	3.281	24	25	14.278
25	26	17.158	26	27	19.678	27	28	24.402



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
28	29	34.3	29	30	33.224	30	31	9.89
31	32	22.116	32	33	3.663	33	34	10.013
34	35	1.669	35	36	3.244	36	37	21.026
37	38	11.628	38	39	20.745	39	40	7.943
40	41	4.124	41	42	9.552	42	43	9.723
43	44	16.98	44	45	19.734	45	46	10.242
46	47	14.72	47	48	10.981	48	49	54.064
49	50	48.038	50	51	7.405	51	52	5.845
52	53	24.321	53	54	116.791	54	55	7.089
55	56	25.913	56	57	7.789	57	58	46.946
58	59	8.262	59	60	0.185	60	61	107.548
61	62	101.26	62	63	99.194	63	1	38.021

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.176509/20-07-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
21-07-2017

Data eliberării,
/ /

26. IUL. 2017

Asistent Registrator,
CLAUDIA DIANA POP

(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătură)

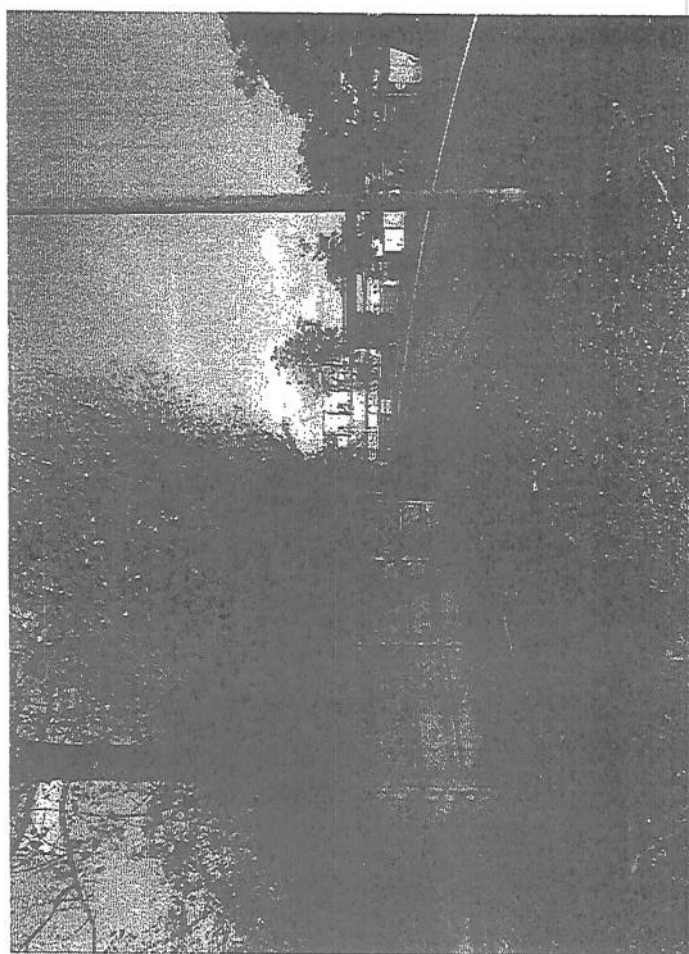
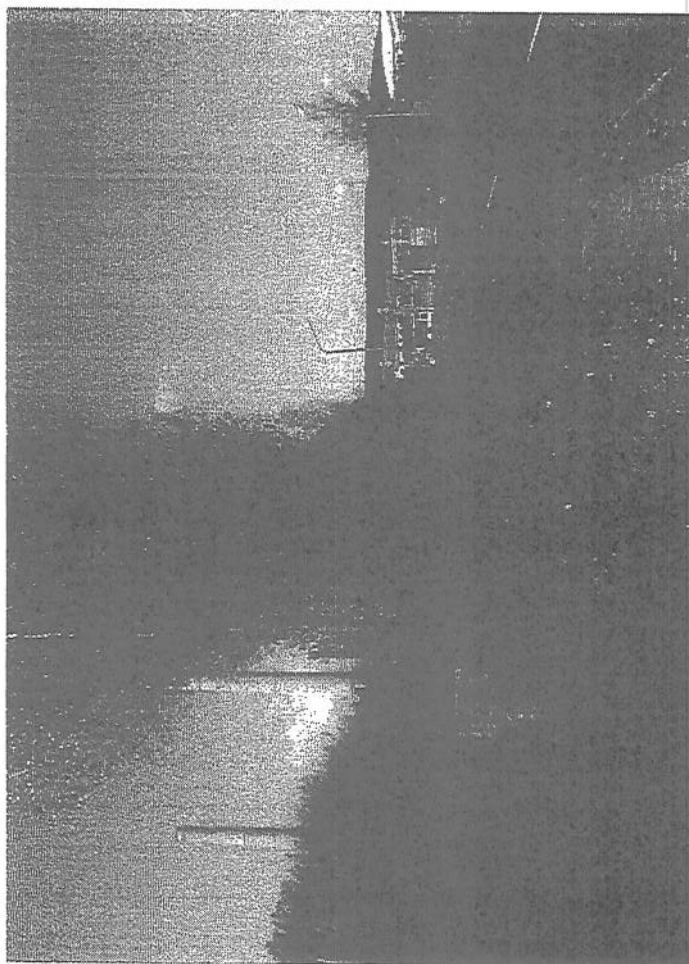
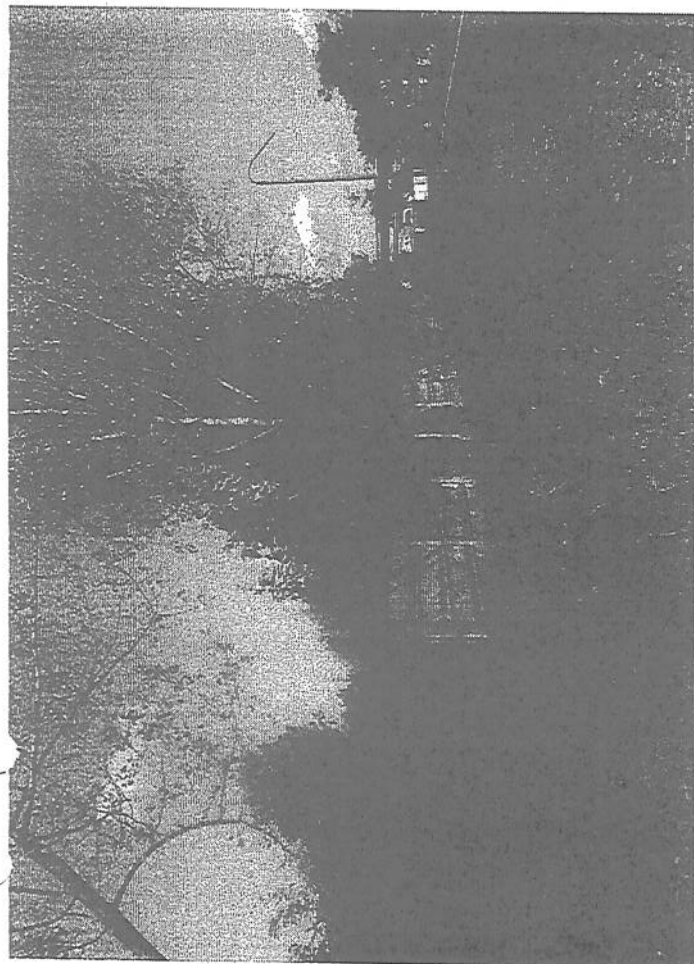


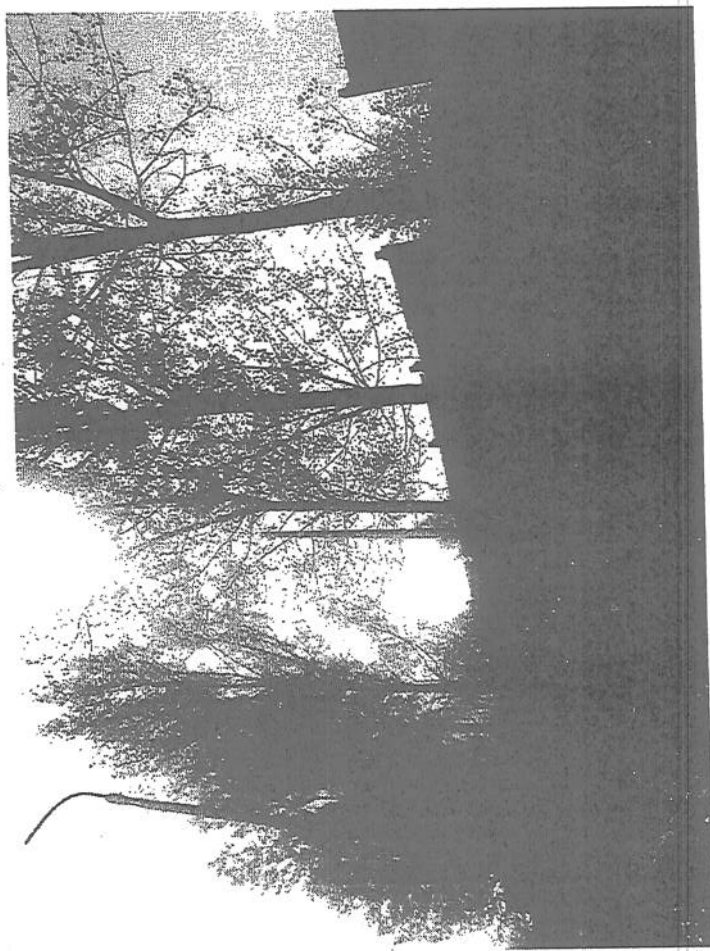
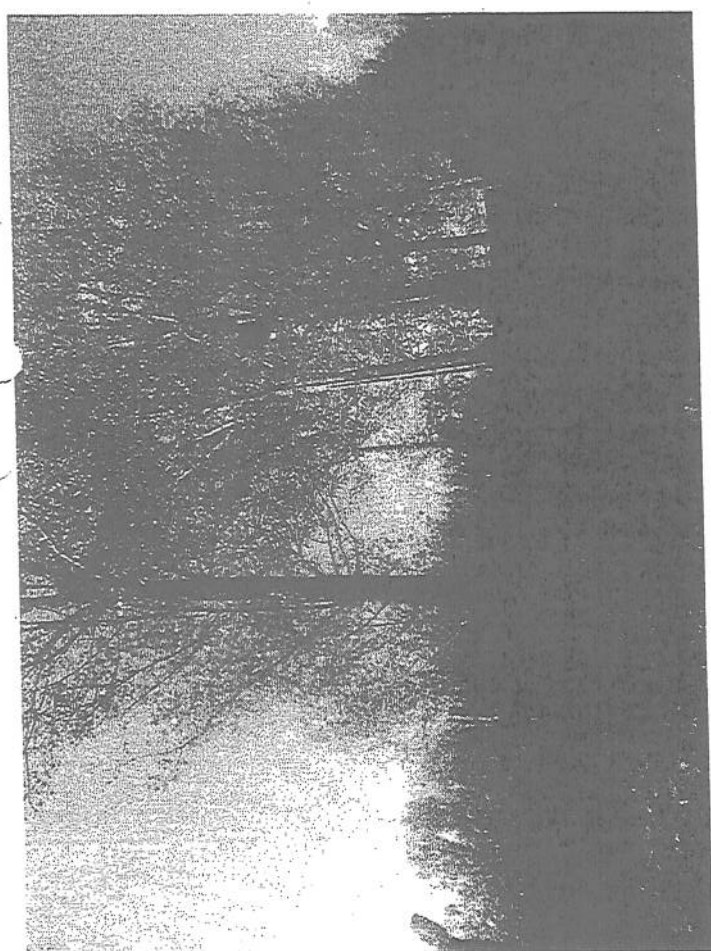
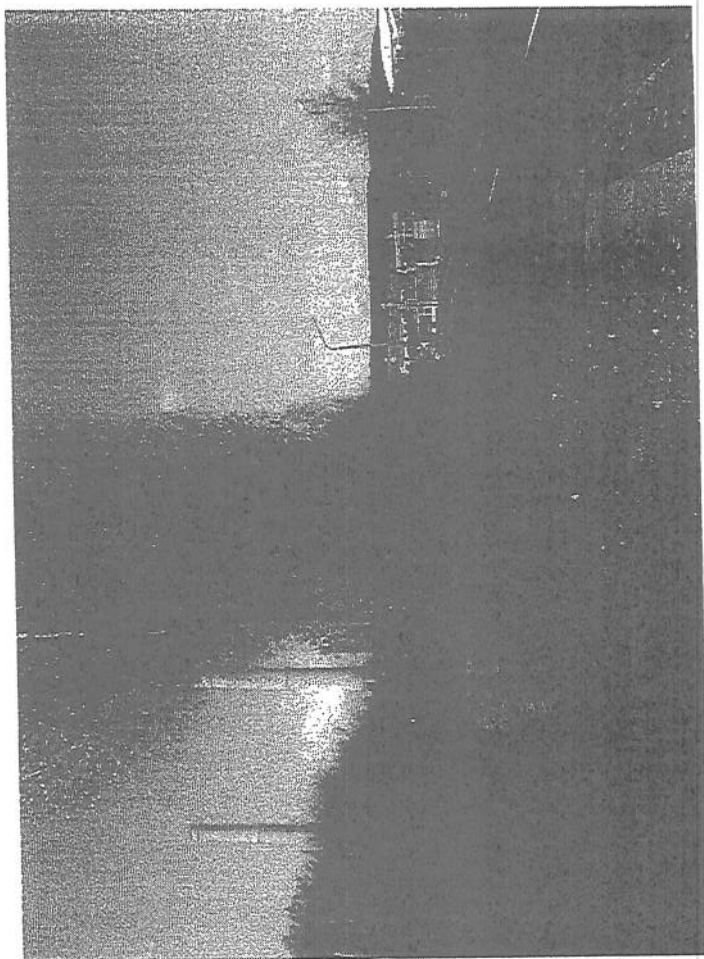
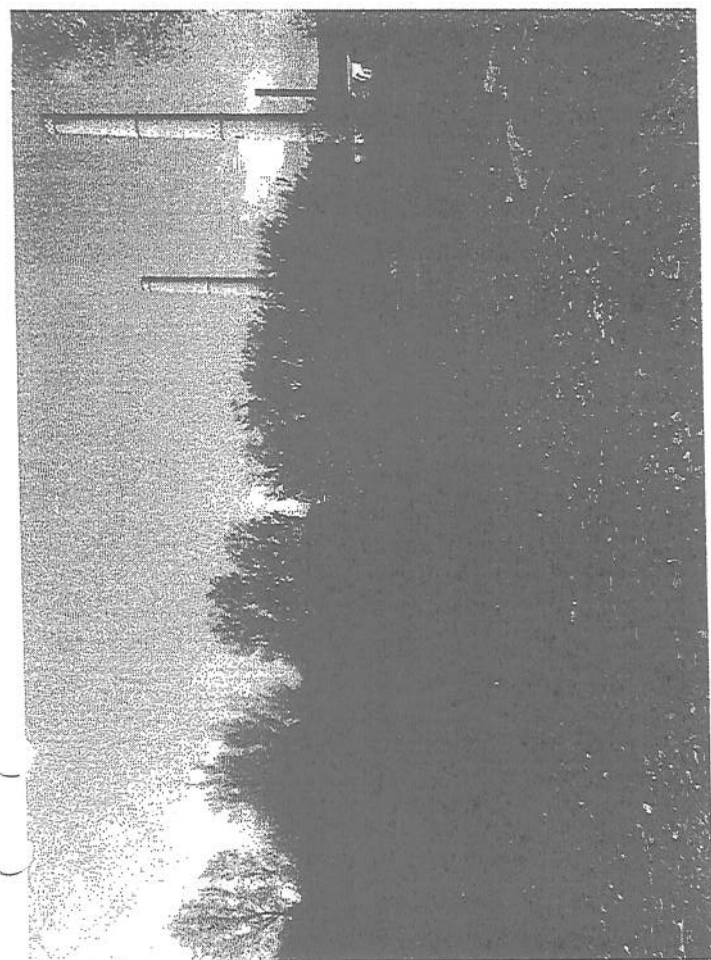
Tabel

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



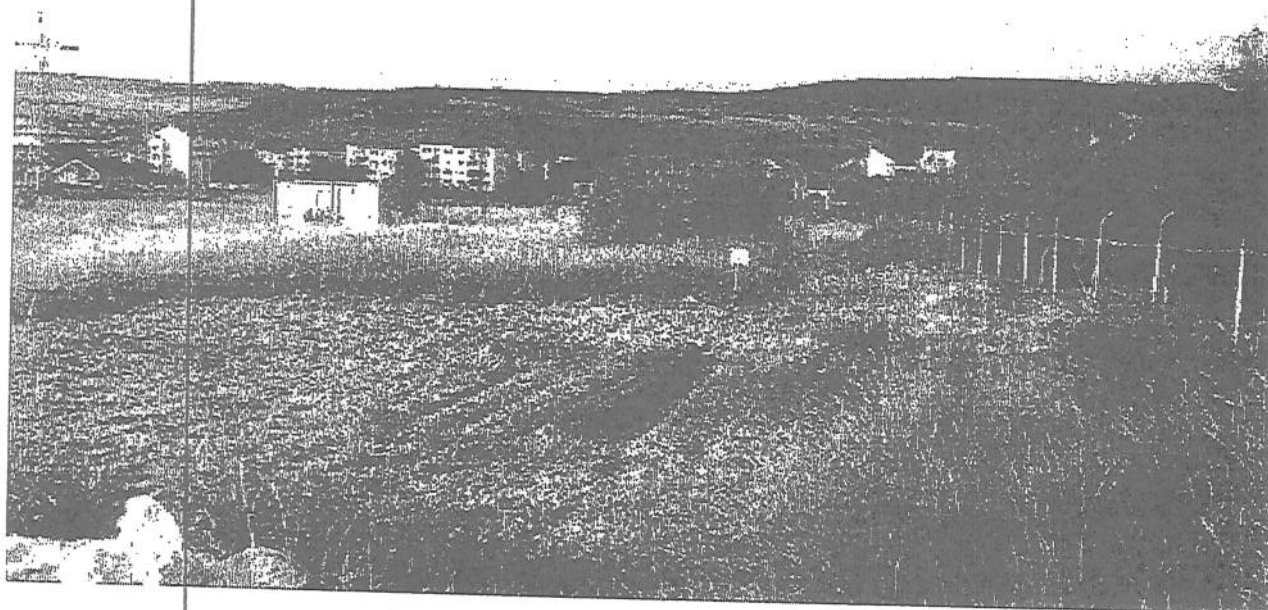




Teren intravilat strada lasului

Zalau, judet Salaj

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



Teren intravilan strada lasului ,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**

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

Telefon: **0746 475 499**



Teren de vanzare Dumbrava Nord Zalau

Zalau, judet Salaj Aduagat 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)
------	-----------------------

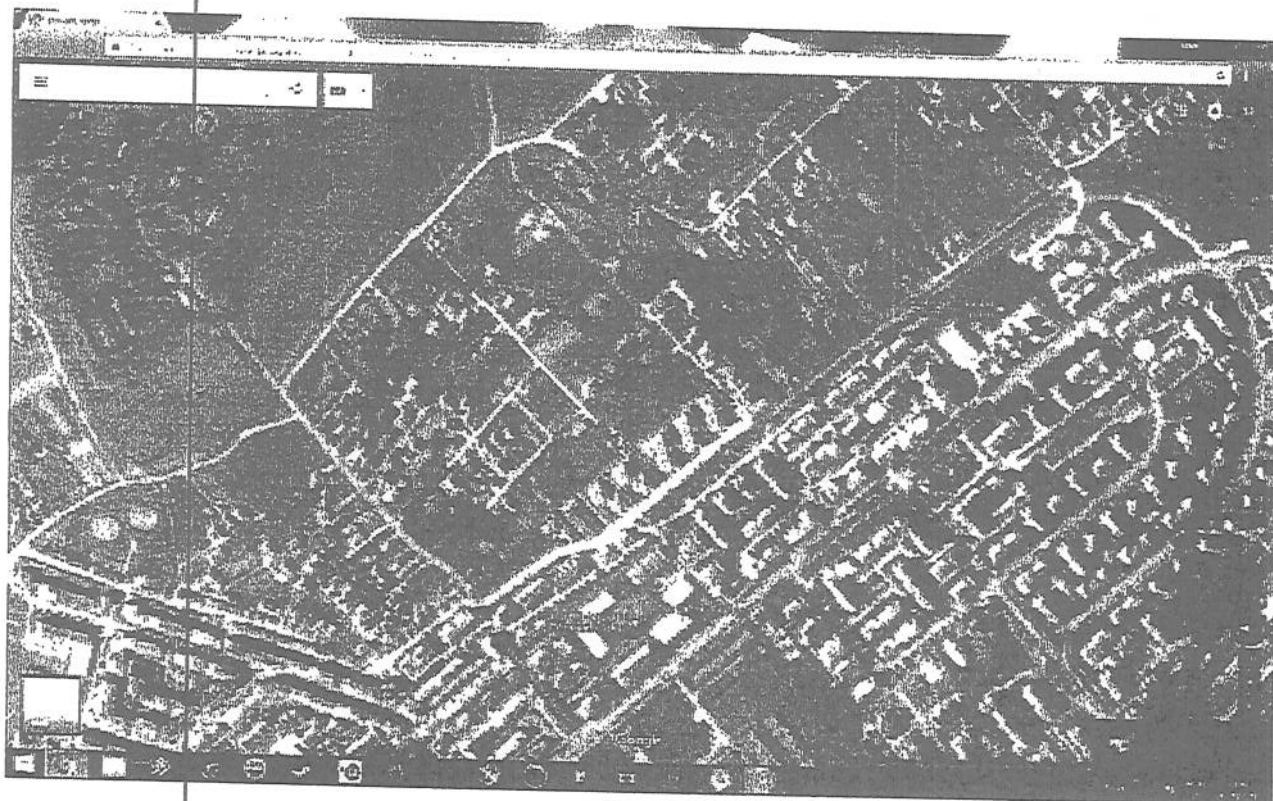
27,00 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **Alex**

Telefon: **0771 132 764**

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

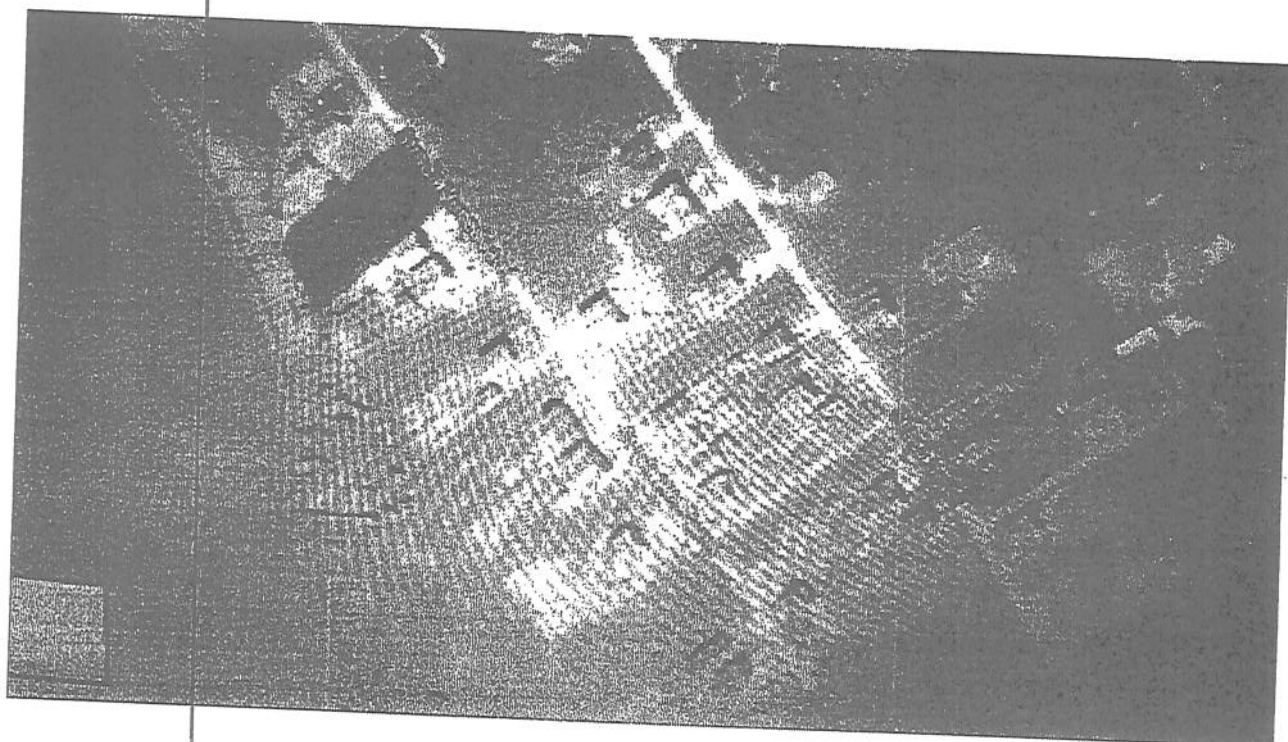




Vand teren intravilan Dv nord

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**

<https://www.olx.ro/adprint/vand-teren-intravilan-dv-nord-ID5WrLM.html>

8/31/2017