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. 256
din 26 septembrie 2024

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 obiectivului de investiții: „Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții – str. M. Eminescu, municipiul Zalău"

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: - Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 72815/17.09.2024 și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, al Direcției Tehnice, al Direcției Economice și al Direcției Administrație Publică nr. 72816/17.09.2024;

- Avizele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 399 din 20.10.2022 privind aprobarea documentației tehnico-economice, faza SF cu elemente specifice din DALI, aferentă obiectivului de investiții: "*Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții - str. Mihai Eminescu din Municipiul Zalău*";

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 306 din 05.10.2023 privind aprobarea Devizului general, faza PT, pentru obiectivul de investiții *"Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții - str. Mihai Eminescu din Municipiul Zalău";*

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 385 din 20.12.2023 privind aprobarea Devizului general, actualizat, faza PT, pentru obiectivul de investiții *"Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții - str. Mihai Eminescu din Municipiul Zalău";*

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 240 din 16.09.2024 privind aprobarea indicatorilor tehnico - economici și a devizului general, actualizați la etapa Proiect tehnic, pentru investiția "Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții - str. Mihai Eminescu din municipiul Zalău";

- Procesul Verbal de Recepție nr. 478/2024 emis de OCPI Sălaj, BCPI Zalău privind Planul topografic cu coridorul de expropriere aferent – Modernizare coridor de mobilitate urbană strada M. Eminescu și Procesul Verbal de Recepție nr. 529/2024 emis de OCPI Sălaj, BCPI Zalău privind Planul topografic cu

coridorul de expropriere aferent - Modernizare coridor de mobilitate urbană strada Valea Miții;

- Raportul de evaluare întocmit de SC Albev Global EPI SRL la data de 16.09.2024;

- Autorizația de Construire nr. 15 din 16.01.2024;

- În conformitate cu prevederile art. 2 alin.(1) lit. a), art. 5 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local şi ale H.G. nr 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local;

- Văzând prevederile art. 863 lit. b) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

- În baza art. 129 alin.(2) lit. c), art. 139 alin.(2), art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Declanşarea 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 obiectivului de investiții ***„Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții – str. M. Eminescu, municipiul Zalău“.***

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

Indicatorii tehnico-economici ai investiţiei Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții - str. Mihai Eminescu din Municipiul Zalău", au fost aprobati prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. **240 din 16 septembrie 2024**.

Art.2. Se aprobă Coridorul de expropriere - AMPLASAMENTUL LUCRĂRILOR în vederea realizării obiectivului de investiții *„Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții – str. M. Eminescu, municipiul Zalău“,* ***pe tronsonul de drum str. Mihai Eminescu din*** Municipiul Zalău, amplasament identificat conform documentațiilor cadastrale întocmite în acest sens, ***Anexa 1 la prezenta hotărâre.***

Art.3. Se aprobă Coridorul de expropriere - AMPLASAMENTUL LUCRĂRILOR în vederea realizării obiectivului de investiții *„Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții – str. M. Eminescu, municipiul Zalău“,* ***pe tronsonul de drum str. Valea Miții din*** Municipiul Zalău,

amplasament identificat conform documentațiilor cadastrale întocmite în acest sens, ***Anexa 2 la prezenta hotărâre.***

Art.4. Se aprobă *LISTA proprietarilor imobilelor supuse exproprierii, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și pe baza documentațiilor cadastrale - Planuri topografice, precum și a sumelor individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator,* **conform *Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.***

Art.5. Suma în valoare totală de 291.867 lei reprezentând despăgubiri, este cuprinsă în bugetul local al Municipiului Zalău, în lista de investiții la cap. 8402 Transport – cap.B – poziția 5 conform HCL nr. 243/16.09.2024, reprezentând justa despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentele lucrării de utilitate publică prevăzute la art.2 și art.3.

Sumele *individuale aferente despăgubirilor sunt stabilite în baza* Raportului de evaluare întocmit de SC Albev Global EPI SRL - prin evaluator autorizat ANEVAR, **conform *Anexei 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.***

Art.6. Virarea sumelor prevăzute la art. 5 se va efectua în termen de maxim 30 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri *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.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcţia Patrimoniu, Direcția Tehnică și Direcția Economică.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcţia Patrimoniu;
- Direcţia Economică;
- Direcția Tehnică;
- Proprietarii expropriați identificați în coridoarele de expropriere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TEODOR BĂLĂJEL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACAȘ

DAP-SJ/LLN 4Ex.

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR
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

15

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 256 din 26.09.2024

Anexa nr. 1

Coridorul de expropriere
în vederea realizării proiectului *„Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții – str. M. Eminescu, municipiul Zalău“*,
pe tronsonul de drum str. Mihai Eminescu din Municipiul Zalău,

AMPLASAMENTUL LUCRĂRILOR este identificat conform documentațiilor cadastrale întocmite în acest sens, al Planului topografic recepționat de OCPI cu **Procesul Verbal de Recepție nr. 478/2024,** fiind constituit astfel:

Nr. crt.	Proprietar imobil	Nr. CF / nr. cadastral, în care se regăsește suprafața ce se expropriază conform Planului topografic	Suprafata terenului afectat -mp-
1		CF nr. 75385 Zalău nr. cad. 75385	12 mp
2		CF nr. 60420 Zalău nr. cad. 60420	31 mp
3		CF nr. 60421 Zalău nr. cad. 60421	3 mp
4		CF nr. 52544 Zalău nr. cad. 52544	3 mp
5		CF nr. 62278 Zalău nr. cad. 62278	26 mp
6		CF nr. 60909 Zalău nr. cad. 60909	5 mp
7		CF nr. 56638 Zalău nr. cad. 56638	26 mp
8		CF nr. 70159 Zalău nr. cad. 70159	14 mp
9		CF nr. 58714 Zalău nr. cad. 58714	3 mp
10		CF nr.68398 Zalău nr. cad. 68398	17 mp
11		CF nr.68397 Zalău nr. cad. 68397	62 mp
12		CF nr.59333 Zalău nr. cad. 59333	10 mp
13		CF nr.59474 Zalău nr. cad. 59474	8 mp

14		CF nr.71345 Zalău nr. cad. 71345	11 mp
15		CF nr.61190 Zalău nr. cad. 61190	24 mp
16		CF nr.60873 Zalău nr. cad. 60873	42 mp
17		CF nr.72399 Zalău nr. cad. 72399	13 mp
18		CF nr.72398 Zalău nr. cad. 72398	13 mp
19		CF nr.69586 Zalău nr. cad. 69586	6 mp
20		CF nr.64285 Zalău nr. cad. 64285	69 mp
21		CF nr.59058 Zalău nr. cad. 59058	3 mp
22		CF nr.54939 Zalău nr. cad. 54939	25 mp
23		CF nr.76447 Zalău nr. cad. 76447	4 mp
24		CF nr.63846 Zalău nr. cad. 63846	32 mp
25		CF nr.54224 Zalău nr. cad. 54224	31 mp
26		CF nr.50162 Zalău nr. cad. 50162	42 mp
27		CF nr.68208 Zalău nr. cad. 68208	13 mp
28		CF nr. 59612 Zalau nr. cad.59612	13 mp
29		CF nr.77711 Zalău nr. top.3055/b/4	6 mp
30		CF nr.52949 Zalău nr. top.3055/b/4	10 mp
31		CF nr.65093 Zalău nr.top.3060/b/2/1/a.3149/c/1/a/1	2 mp
32		CF nr. 69375 Zalau nr. cad. 69375	1016 mp

33		CF nr. 70562 Zalau nr. cad.70562	14129 mp
34		CF nr. 65825Zalau nr. cad. 65825	571 mp
35		CF nr. 65826 Zalau nr. cad. 65826	33 mp
36		CF nr. 73588 Zalau nr. cad. 73588	201 mp
37		CF nr. . 69068 Zalau nr. cad. 69068	51 mp
38		CF nr. 59709 Zalau nr. cad. 59709	56 mp
39		CF nr. 59611 Zalau nr. cad. 59611	46 mp
40		CF nr. 50644 Zalau nr. cad. 50644	82 mp

Directia Urbanism -Arhitect Sef
ARHITECT ȘEF
Arh. Vlad Petre

Direcția Patrimoniu
Director Executiv
Alexandra Pura

Direcția Tehnică
Director Executiv
ing. Danut Cosmin Curea

Serviciul Patrimoniu
Șef Serviciu
Ec. Adina Predescu

ANEXA 1

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

Adresa BCPI: ZALAU, Str CORNELIU COPOSU, nr. 31A, Cp: 450018, TEL: 0260-613394

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Nr. de înregistrare 66480
Ziua 28 luna 08 anul 2024

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 478 / 2024

Întocmit astăzi, **26/08/2024**, privind cererea **41608** din **19/08/2024** având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

20.08.2024

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL ZALAU
2. **Executant:** Sofron Mihai-Sebastian
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** PLAN TOPOGRAFIC
4. **Nominalizarea documentelor** şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
170	16.08.2024	inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian
PLANURI	16.08.2024	inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian
48	18.01.2022	act administrativ	MUNICIPIUL ZALAU
DXF	16.08.2024	inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian
PLANURI NOI	22.08.2024	inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. **Concluzii:**

Pentru procesul verbal 478 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Documentele predate sunt cele prevăzute în Regulamentul de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin O.D.G. al A.N.C.P.I nr. 600/2023, precum şi cele prevăzute în Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
Documentaţia pentru recepţia suportului topografic, pentru coridorul de expropriere in vederea realizarii propiectului- Modernizare coridor de mobilitate urbana str.Mihai Eminescu din mun.Zalau, îndeplineşte condiţiile tehnice de execuţie
impuse de Regulamentul de recepţie şi inscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I, nr. 600/2023, precum şi cele prevăzute în Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local şi Normele metodologice de aplicare ale acesteia.

6. **Erori topologice** faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
58714	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 58714 din stratul permanent!
60421	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 60421 din stratul permanent!
66146	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 66146 din stratul permanent!
60420	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 60420 din stratul permanent!
65825	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 65825 din stratul permanent!
65826	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 65826 din stratul permanent!
61190	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 61190 din stratul permanent!
56638	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 56638 din stratul permanent!
62278	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 62278 din stratul permanent!
69581	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 69581 din stratul permanent!
60778	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 60778 din stratul permanent!
60909	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 60909 din stratul permanent!
69375	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 69375 din stratul permanent!
75385	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 75385 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
55589	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 55589 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
72382	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 72382 din stratul permanent!
73588	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 73588 din stratul permanent!
68398	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 68398 din stratul permanent!
69068	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 69068 din stratul permanent!
68397	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 68397 din stratul permanent!
71345	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 71345 din stratul permanent!
60873	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 60873 din stratul permanent!
72399	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 72399 din stratul permanent!
59058	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 59058 din stratul permanent!
55348	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 55348 din stratul permanent!
59709	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 59709 din stratul permanent!
54224	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 54224 din stratul permanent!
59611	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 59611 din stratul permanent!
59474	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 59474 din stratul permanent!
59333	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 59333 din stratul permanent!
63846	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 63846 din stratul permanent!
54939	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 54939 din stratul permanent!
69586	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 69586 din stratul permanent!
64285	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 64285 din stratul permanent!
72398	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 72398 din stratul permanent!
68208	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 68208 din stratul permanent!
59612	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 59612 din stratul permanent!
50162	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 50162 din stratul permanent!
50644	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 50644 din stratul permanent!
56439	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 56439 din stratul permanent!
70562	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 70562 din stratul permanent!
76447	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 76447 din stratul permanent!
67442	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 67442 din stratul permanent!
52544	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 52544 din stratul permanent!
70159	Avertizare	Receptia 5143278: Imobilul TR-448-1 se suprapune cu terenul 70159 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
BIANCA EMBER

Dezlipire imobil - PLANSA 1

situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
75385	1263		75385/1	1251	CC+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			75385/2	12	CC+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
69375	1016		69375	1016	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
70562	14129		70562	14129	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
Total				15157		Mun. Zalau - culoar expropriere

Executant: SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
Aut. Seria RO-SJ-F Nr.0069

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

Semnatura

Data 13.08.2024

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-SJ-F Nr. 0069 SOFRON MIHAI-SEBASTIAN Categoria B

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

Data

SOFRON MIHAI-SEBASTIAN

SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
C=RO, L=Zalau, SN=SOFRON, G=MIHAI-SEBASTIAN, SERIALNUMBER=200506245SMS33, OID.2.5.4.41=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN, CN=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
I am the author of this document

2024-08-16 11:24:36

SOFRON
MIHAI-SEBASTIAN

SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
C=RO, L=Zalau, SN=SOFRON, G=MIHAI-SEBASTIAN, SERIALNUMBER=200506245SMS33, OID.2.5.4.41=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN, CN=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
I am the author of this document
2024-08-16 11:22:46

PLANSA 1

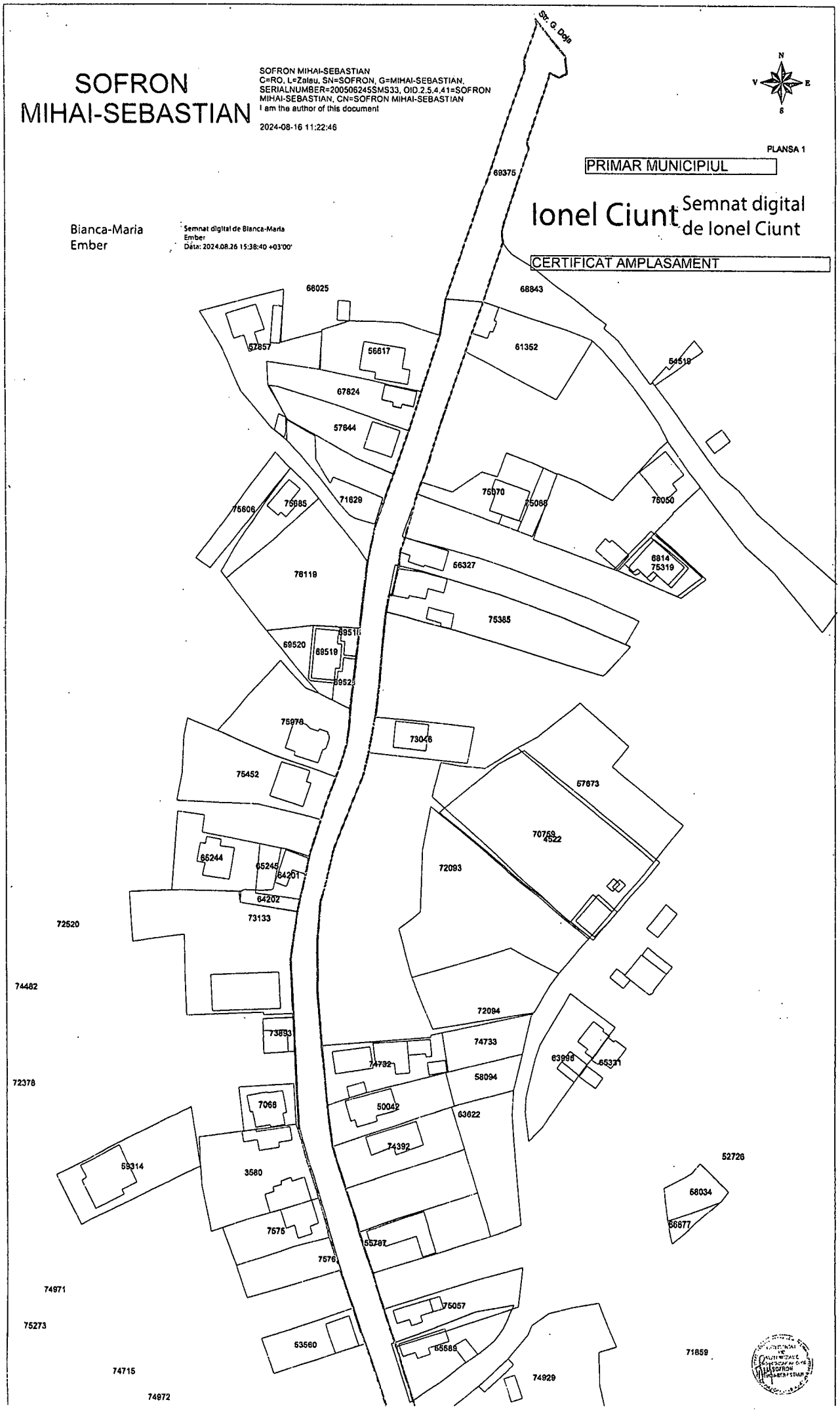
PRIMAR MUNICIPIUL

Ionel Ciunt Semnat digital de Ionel Ciunt

CERTIFICAT AMPLASAMENT

Bianca-Maria Ember

Semnat digital de Bianca-Maria Ember
Data: 2024.08.26 15:38:40 +03'00'

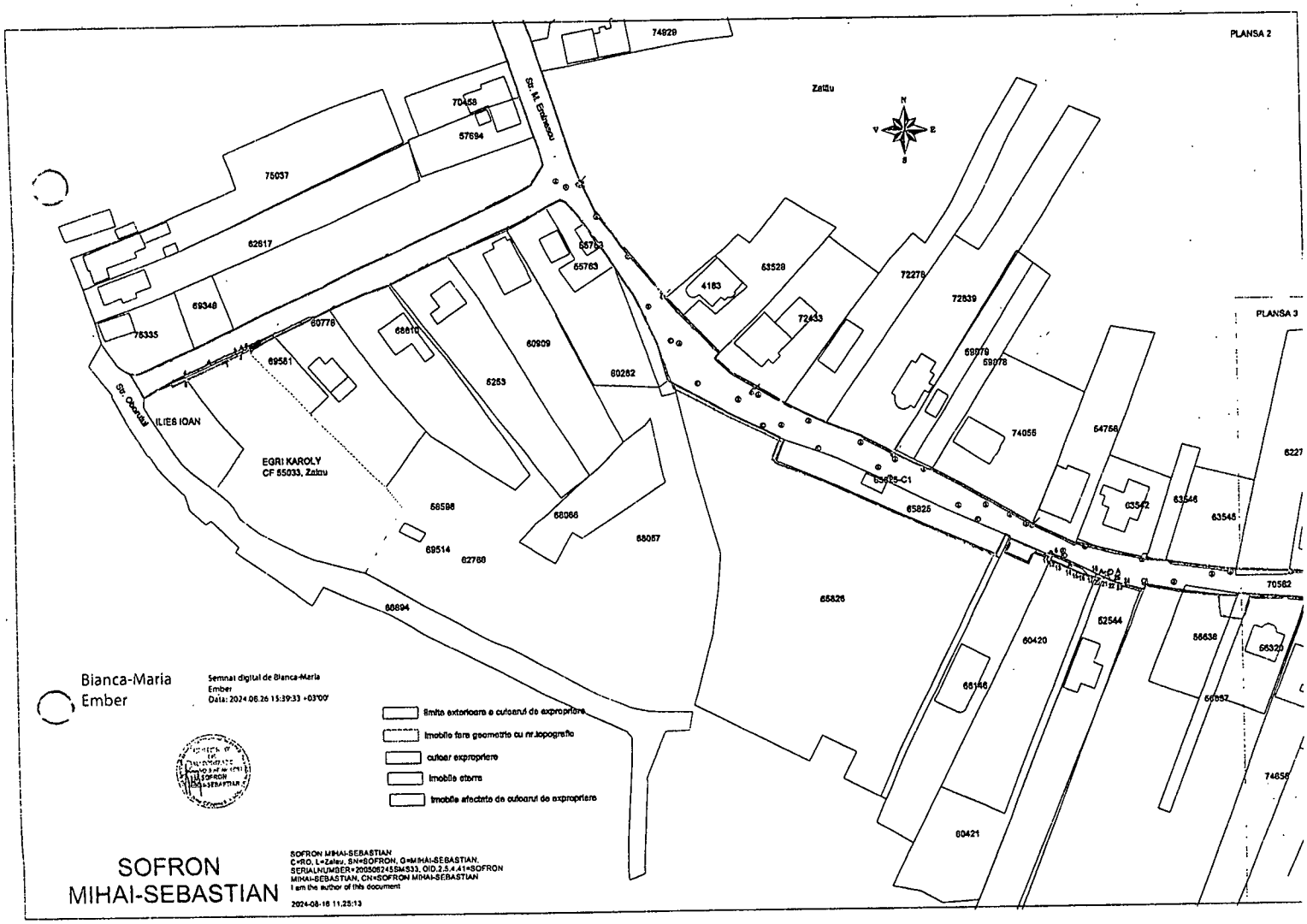


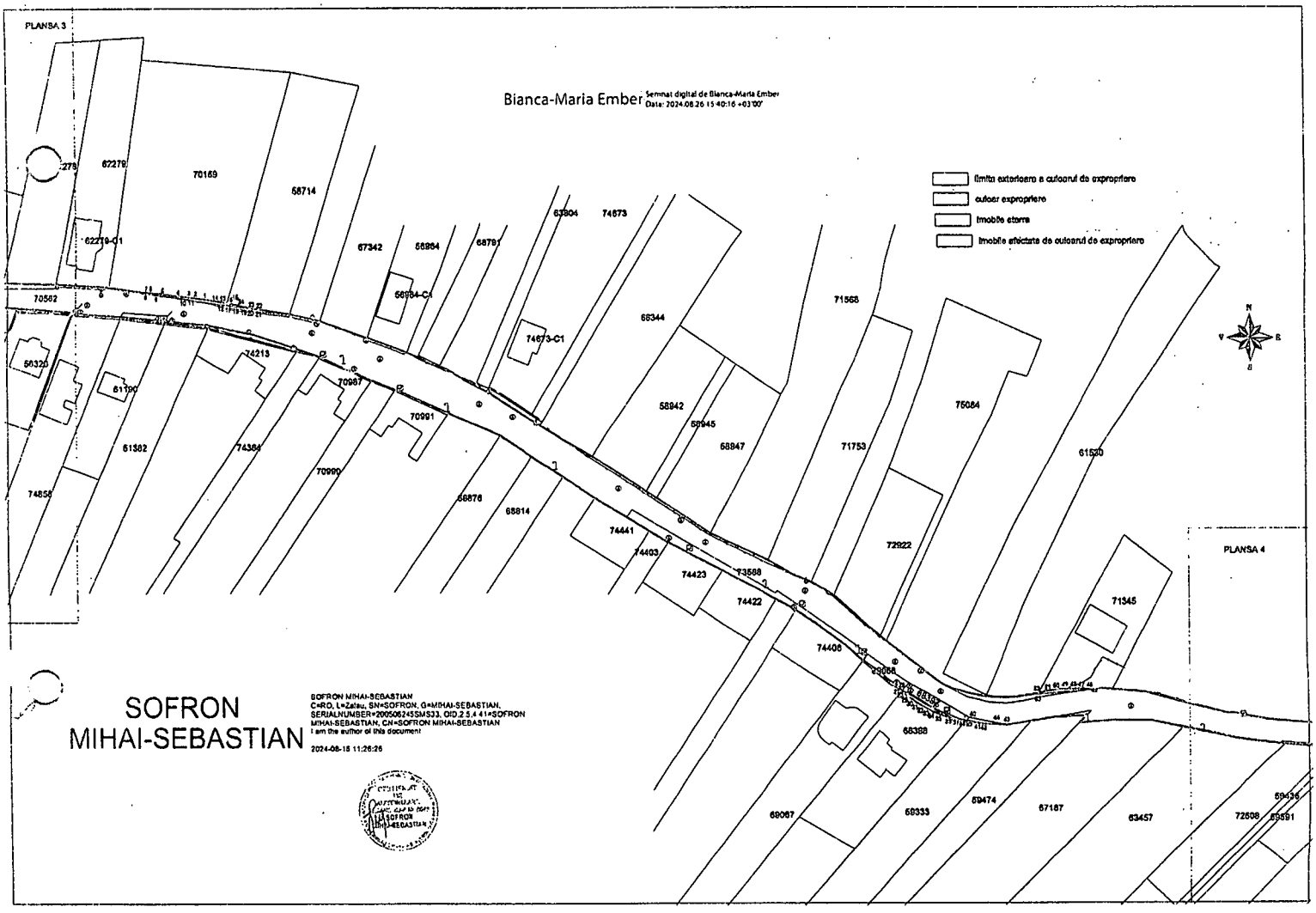
Dezlipire imobil- PLANSA 2

situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
65825	754		65825/1	183	Cc	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			65825/2	571	Cc	Mun. Zalau - culoar expropriere
65826	6911		65826/1	6878	Cc	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			65826/2	33	Cc	Mun. Zalau - culoar expropriere
60420	1533		60420/1	1502	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			60420/2	31	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
60421	1068		60421/1	1065	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			60421/2	3	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
52544	1513		52544/1	1510	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			52544/2	3	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
62278	1234		62278/1	1208	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			62278/2	26	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
60909	1424		60909/1	1419	Cc+L	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			60909/2	5	Cc+L	Mun. Zalau - culoar expropriere
56638	585		56638/1	559	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			56638/2	26	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
Total			-	698	-	-

Executant SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
Legitimare RADET Seria RC SJ-F Nr.0069
Confirm exactitatea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei si concordanta acesteia cu realitatea din teren
SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
Semnatura
Data 12.10.2023

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
C=RO, L=Zalau, SN=SOFRON, G=MIHAI-SEBASTIAN, SERIALNUMBER=2005062415M333, OID.2.5.4.41=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN, CN=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
2023-08-16 11:20:53
Semnatura
Data


PLANSA 2
PLANSA 3
Zalău
Str. M. Eminescu
Str. Oborului
ILIEȘ IOAN
EGRI KAROLY
CF 55033, Zalău
74929
70458
57694
75037
62617
69348
75335
60778
69561
68616
60909
6253
60282
55763
63528
4183
72278
72839
72433
69078
74055
54756
63542
63546
63545
65825-C1
65825
70562
65826
62544
60420
56636
66320
66146
60957
74856
60421
68598
68066
68057
69514
62766
66894
Bianca-Maria Ember
Semnat digital de Bianca-Maria Ember
Data: 2024.08.26 15:39:33 +03'00'
limita exterioara a culoarei de expropriere
imobile fara geometrie cu nr.topografic
culoar expropriere
imobile atinse
imobile afectate de culoarul de expropriere
SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
C=RO, L=Zalau, SN=SOFRON, G=MIHAI-SEBASTIAN, SERIALNUMBER=2005021503533, OID.2.5.4.41=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN, CN=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
I am the author of this document
2024-08-16 11:25:13

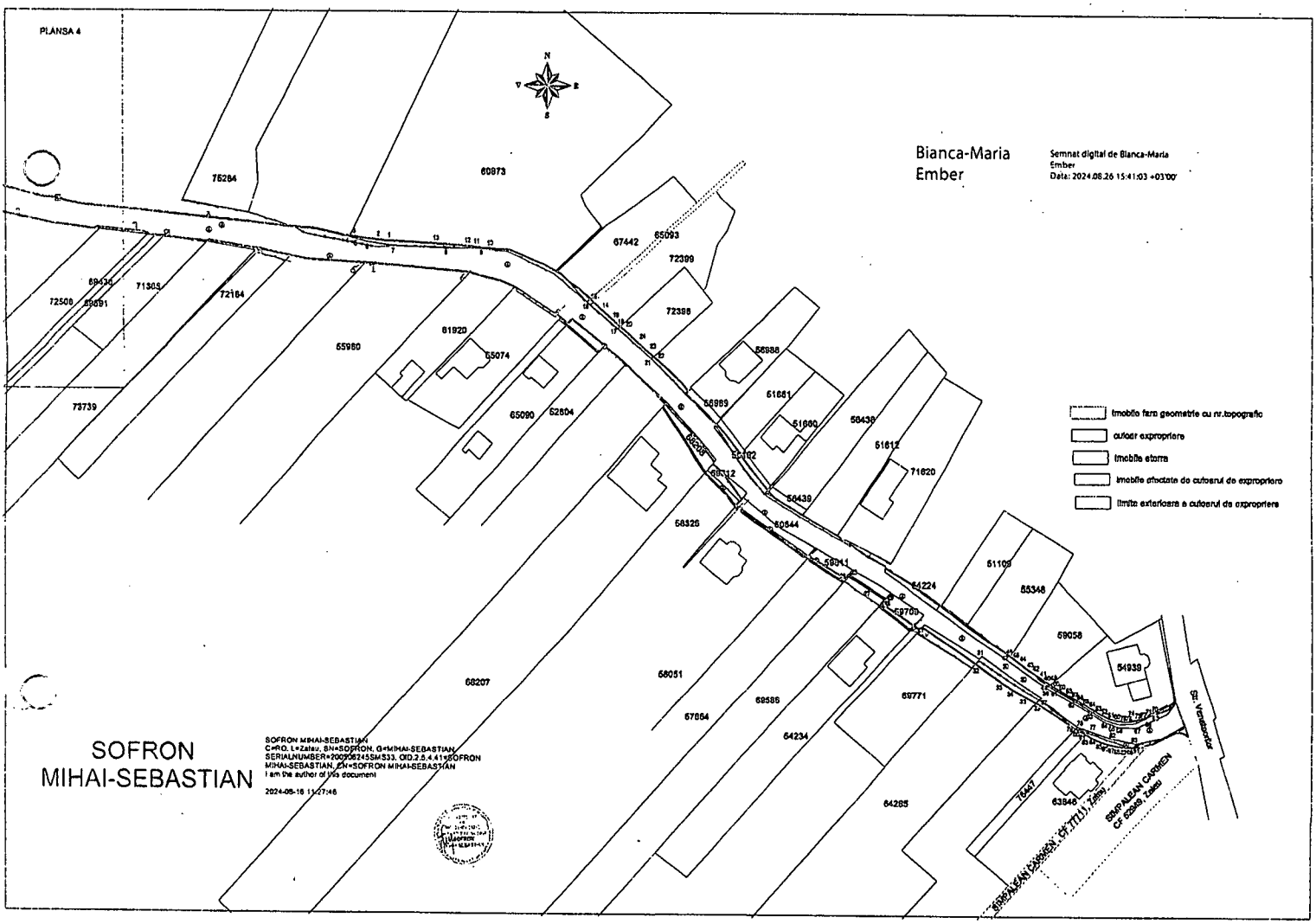

PLANSA 3
Bianca-Maria Ember
Semnat digital de Bianca-Maria Ember
Data: 2024.08.26 15:40:16 +03'00'
limita exterioara a culoarului de expropriere
culoar expropriere
imobile etanse
imobile afectate de culoarul de expropriere
70169
58714
67342
58964
58781
63904
74673
62279-C1
58964-C1
74673-C1
68344
71568
70582
74213
70987
70991
70990
58842
58945
58847
71753
75084
61530
61382
74384
74858
58876
58814
74441
74403
74423
73568
74422
72922
71345
74406
73066
58388
PLANSA 4
SOFRON
MIHAI-SEBASTIAN
SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
C=RO, L=Zalau, SN=SOFRON, G=MIHAI-SEBASTIAN,
SERIALNUMBER=2005062455MS33, OID.2.5.4.41=SOFRON
MIHAI-SEBASTIAN, CN=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
I am the author of this document
2024-08-16 11:26:26
69067
58333
59474
67187
63457
72508
59436
59591

Dezlipire imobil - PLANSA 3

situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
70159	3199		70159/1	3185	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			70159/2	14	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
58714	1612		58714/1	1609	Cc+A+F	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			58714/2	3	Cc+A+F	Mun. Zalau - culoar expropriere
68398	1096		68398/1	1079	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			68398/2	17	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
68397	62		68397	62	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59333	1737		59333/1	1727	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59333/2	10	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59474	1157		59474/1	1149	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59474/2	8	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
71345	970		71345/1	959	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			71345/2	11	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
73588	201		73588	201	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
69068	51		69068	51	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
61190	715		61190/1	691	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			61190/2	24	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
Total			-	401	-	-

Executant: SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
Adr. Sofia RO-SJ-F Nr.0[illegible]
MIHAI-SEBASTIAN
Data 12.08.2024

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Semnatura
Data


PLANSA 4
Bianca-Maria Ember
Semnat digital de Bianca-Maria Ember
Data: 2024.08.26 15:41:03 +03'00'
imobile fara geometrie cu nr.topografic
culoar expropriere
imobile etanse
imobile afectate de culoarul de expropriere
limita exterioara a culoarului de expropriere
SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
C=RO, L=Zalau, SN=SOFRON, G=MIHAI-SEBASTIAN, SERIALNUMBER=200306245SMS33, OID.2.5.4.41=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN, CN=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
I am the author of this document
2024-08-16 13:27:46
Str. Vestibulului
SC. PALEAN CARMEN CF 63848, Zalau
SOCIETATEA DE GAZE (CF 77111), Zalau

Dezlipire imobil - PLANSA 4

situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
60873	5300		60873/1	5258	Cc+L	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			60873/2	42	Cc+L	Mun. Zalau - culoar expropriere
72399	669		72399/1	656	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			72399/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
72398	400		72398/1	387	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			72398/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
69586	2900		69586/1	2894	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			69586/2	6	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
64285	7180		64285/1	7111	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			64285/2	69	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59058	500		59058/1	497	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59058/2	3	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
54939	800		54939/1	775	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			54939/2	25	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
76447	185		76447/1	181	DR	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			76447/2	4	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
63846	800		63846/1	768	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			63846/2	32	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
54224	31		54224	31	Cc	Mun. Zalau - culoar expropriere
50162	87		50162/1	45	altele	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			50162/2	42	altele	Mun. Zalau - culoar expropriere
68208	78		68208/1	65	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			68208/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59612	42		59612/1	29	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59612/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59709	56		59709	56	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59611	46		59611	46	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
50644	82		50644	82	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
77711	750		3055/b/4/1	744	DR	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			3055/b/4/2	6	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
52949	850		3055/b/3/1	840	Cc	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			3055/b/3/2	10	Cc	Mun. Zalau - culoar expropriere
65093	98		3060/b/2/1/a.3149/c/1/a/1/1	96	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			3060/b/2/1/a.3149/c/1/a/1/2	2	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
Total			-	508	-	-

Executant: SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
Aut. Seria RO-SJ-F Nr.0089
Confirm executarea lucrărilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren
Semnătura MIHAI-SEBASTIAN
Data 28.08.2024

Inspector
Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară
Semnatura
Data

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobilului/zona în care se desfășoară lucrarea: UAT Zalău, mun. Zalău, str. Mihai Eminescu, jud. Sălaj.

2. Tipul lucrării: Documentația tehnică necesară întocmirii unui coridor de expropriere aferent proiectului –Modernizare coridor de mobilitate urbana strada Mihai Eminescu.

3. Suprafața planului supus recepției: Suprafata studiata pentru coridorul de expropriere are suprafata de cca 1.6972 ha si o lungime de aproximativ 3664 ml.

4. Scurtă prezentare a scopului întocmirii lucrării și/sau a situației tehnice și juridice/istoricului:

Scopul documentației tehnice este întocmiriea unui coridor de expropriere aferent proiectului –Modernizare coridor de mobilitate urbană strada Mihai Eminescu, suprafața afectată de culoarul de expropriere este de 16764 mp.

5. Descrierea generală a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea și identificarea imobilului, descrierea construcției, etc.

La solicitarea proprietarului, pentru întocmirea unei documentații tehnice pentru întocmire coridor de expropriere, am făcut deplasarea in teren, unde împreuna cu acesta, am identificat amplasamentul terenului în cauză, dupa care am trecut la efectuarea măsuratorilor topografice cu GPS-ul și consultând evidențele de CF și alte acte de proprietate, am constatat următoarele:

- terenul în cauză se afla în intravilanul mun. Zalău, str. Mihai Eminescu, jud. Sălaj;
- imobilul studiat are categoria de folosință drum, iar cele afectate de culoarul de expropriere au diferite categorii de folosintă conform CF ;
- imobilele afectate de culoarul de expropriere sunt cad. 50162, 50644, 52544, 54224, 54939, 55589, 56638, 58714, 59058, 59333, 59474, 59611, 59612, 59709, 60420, 60421, 60873, 60909, 61190, 62278, 63846, 64285, 65825, 65826, 68208, 68397, 68398, 68894, 69068, 69375, 69586, 70159, 70562, 71345, 72398, 72399, 73588, 75385, 76447; CF nr. 65093, CF nr. 77711; CF nr. 52949.
- imobilul în cauză se identifică prin nr. cad. 70562, CF nr. 70562 Zalău, în suprafața de 14129 mp, teren intravilan, parțial împrejmuit cu diferite tipuri de gard.

6. Operațiuni de specialitate realizate: s-au executat măsuratori topografice un gps Geomax Zenith 20, determinâdu-se punctele de contur ale imobilului prin trasare și citire prin metoda RTK. Preciziile obținute sunt de ordinul 1-5 cm pe punct măsurat. La măsuratorile cinematice(RTK) o parte din receptoare sunt în miscare (rover), iar rezultatele sunt obținute dintr-o singură epocă, sau câteva epoci de măsurare în fiecare punct, pentru receptoare cu două frecvente se pot rezolva ambiguitațile cu precizie centimetrică pentru distanțe de sub 20 km cu observatii corelate sub un minut.). Datele reprezentate în lucrare sunt rețelele de transport (drumuri, accese), retele edilitare (cămine de vizitare apă, canal, telefon), rețele gaz, rețele electrice (stâlpi, posturi de transformare etc), limitele de proprietate existente (garduri, ziduri, țărusi), elevația terenului prin cotele punctelor radiate, construcțiile existente învecinate. Pentru o reprezentare mai detaliata planul s-a întocmit la scara 1:1000.

Data întocmirii: 19.08.2024

ȘOFRON M. SEBASTIAN
AUT. RO-SJ-F nr. 0069/2010

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 256 din 26.09.2024

SOFRON MIHAI-SEBASTIAN

SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
C=RO, L=Zalau, SN=SOFRON, G=MIHAI-SEBASTIAN, SERIALNUMBER=200506245SMS33, OID.2.5.4.41=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN, CN=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
I am the author of this document
2024-08-28 12:24:34

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR
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

Anexa nr. 2

Coridorul de expropriere

în vederea realizării proiectului *„Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții – str. M. Eminescu, municipiul Zalău"*, ***pe tronsonul de drum str. Valea Miții din*** Municipiul Zalău,

AMPLASAMENTUL LUCRĂRILOR este identificat conform documentațiilor cadastrale întocmite în acest sens, al Planului topografic recepționat de OCPI cu **Procesul Verbal de Recepție nr.529/2024,** fiind constituit astfel:

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 256 din 26.09.2024

Nr. crt.	Proprietar imobil	Nr. CF / nr. cadastral în care se regăsesc suprafețele ce se expropriază conform Planului topografic	Suprafata terenului afectat -mp-
1.	SC Silcotub SA	CF nr.53029 Zalău nr. cad. 53029	722 mp
2.	Municipiul Zalău	CF nr.65524 Zalău nr. cad. 65524	22676 mp

Directia Urbanism -Arhitect Sef
ARHITECT ȘEF
Arh. Vlad Petre

Direcția Patrimoniu
Director Executiv
Alexandru Pura

Direcția Tehnică
Director Executiv
ing. Danut Cosmin Gîrea

Serviciul Patrimoniu
Șef Serviciu
Ec. Adina Predescu

DP/SP/PA 2 EX

ANEXA 6

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

Adresa BCPI: ZALAU, Str CORNELIU COPOSU, nr. 31A, Cp: 450018, TEL: 0260-613394

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZA
Nr. de înregistrare 7.18.20
Ziua 16 Luna 09 2024

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 529 / 2024

Întocmit astăzi, **13/09/2024**, privind cererea **48290** din **13/09/2024** având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL ZALAU
2. **Executant:** Sofron Mihai-Sebastian
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** PLAN TOPOGRAFIC
4. **Nominalizarea documentelor** şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PLAN	13.09.2024	inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian
194	13.09.2024	inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian
DXF	13.09.2024	inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian
48	18.01.2022	act administrativ	MUNICIPIULUI ZALAU

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 529 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Documentele predate sunt cele prevăzute în Regulamentul de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin O.D.G. al A.N.C.P.I nr. 600/2023, precum şi cele prevăzute în Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
Documentaţia pentru recepţia suportului topografic, pentru coridorul de expropriere in vederea realizarii proiectului- Modernizare coridor de mobilitate urbana str.Valea Miţii din Municipiul Zalau; îndeplineşte condiţiile tehnice de execuţie impuse de Regulamentul de recepţie şi inscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin
Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I, nr. 600/2023, precum şi cele prevăzute în Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local şi Normele metodologice de aplicare ale acesteia.

6. **Erori topologice** faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
68289	Avertizare	Receptia 5521127: Imobilul TR-501-1 se suprapune cu terenul 68289 din stratul permanent!
65524	Avertizare	Receptia 5521127: Imobilul TR-501-1 se suprapune cu terenul 65524 din stratul permanent!
53029	Avertizare	Receptia 5521127: Imobilul TR-501-1 se suprapune cu terenul 53029 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 5521127: Imobilul TR-501-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
BIANCA EMBER

ANEXA NR. 15

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobilului/zona în care se desfășoară lucrarea: UAT Zalău, mun.Zalău, str.Valea Miții, jud. Sălaj.

2. Tipul lucrării: Documentația tehnică necesară întocmirii unui coridor de expropriere aferent proiectului –Modernizare coridor de mobilitate urbană strada Valea Miții.

3. Suprafața planului supus recepției: Suprafața studiată pentru coridorul de expropriere este de cca 23398 mp și o lungime de aproximativ 895 ml.

4. Scurtă prezentare a scopului întocmirii lucrării și/sau a situației tehnice și juridice/istoricului:

Scopul documentației tehnice este întocmirii unui coridor de expropriere aferent proiectului –Modernizare coridor de mobilitate urbană strada Valea Miții , suprafața afectată de culoarul de expropriere este de 722 mp (cad. 53029/2)+22676 mp (cad. 65524/1), total suprafața afectată fiind de 23398 mp și (nu de 190 mp cât este specificată în contract).

5. Descrierea generală a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea și identificarea imobilului, descrierea construcției, etc.

La solicitarea proprietarului, pentru întocmirea unei documentații tehnice pentru întocmire coridor de expropriere, am făcut deplasarea în teren, unde împreuna cu acesta, am identificat amplasamentul terenului în cauză, după care am trecut la efectuarea măsuratorilor topografice cu GPS-ul și consultând evidențele de CF și alte acte de proprietate, am constatat următoarele:

- terenul în cauză se află în intravilanul mun. Zalău, str.Valea Miții, jud. Sălaj;
- imobilul (strada cu nr.cad. 65524) studiat are categoria de folosință drum, iar suprafața afectată de culoarul de expropriere au categorile de folosință: arabil, conform Cărții Funciare;
- imobilul afectat de culoarul de expropriere este cad. 53029, fiind proprietatea SC SILCOTUB SA și cad. 65524, proprietatea Mun.Zalău;
- imobilul în cauză se identifică prin nr. cad. 65524, CF nr. 65524 Zalău, în suprafața de 25386 mp, teren intravilan, parțial împrejmuit cu diferite tipuri de gard.

6. Operațiuni de specialitate realizate:s-au executat masuratori topografice un gps Geomax Zenith 20, determinadu-se punctele de contur ale imobilului prin trasare si citire prin metoda RTK.Preciziile obtinite sunt de ordinul 1-5 cm pe punct masurat. La masuratorile cinematice(RTK) o parte din receptoare sunt in miscare (rover), iar rezultatele sunt obtinute dintr-o singura epoca, sau cateva epoci de masurare in fiecare punct, pentru receptoare cu doua frecvente se pot rezolva ambiguitatile cu precizie centimetrica pentru distante de sub 20 km cu observatii corelate sub un minut.). Datele reprezentate in lucrare sunt retelele de transport (drumuri, accese) , limitele de proprietate existente (garduri, ziduri, tarusi) . Pentru o reprezentare mai detaliata planul s-a intocmit la scara 1:1000.

Data întocmirii: 13.09.2024

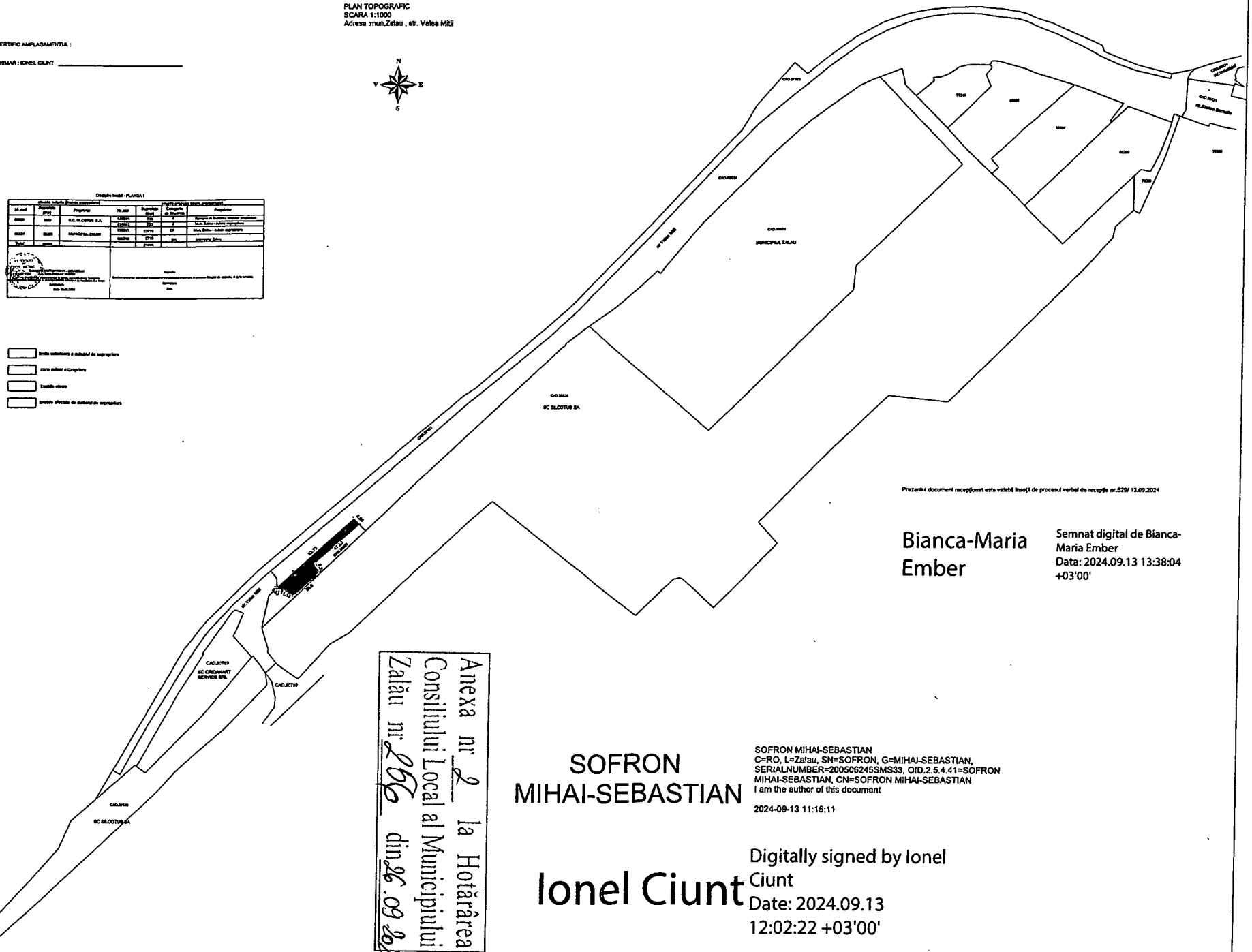
ȘOFRON M. SEBASTIAN
AUT. RO-SJ-F Nr. 0069/2010

CERTIFICAT AUTORIZARE
Seria RO-SJ-F Nr. 0069
ȘOFRON MIHAI-SEBASTIAN
Persoană autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
Categoria B

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000
Adresa zmun.Zalau , str. Valea Mitii

CERTIFIC AMPLASAMENTUL :

PRIMAR : IONEL CIUNT _____



Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.5291/ 13.09.2024

Bianca-Maria Ember

Semnat digital de Bianca-Maria Ember
Data: 2024.09.13 13:38:04 +03'00'

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 196 din 26.09.2024

SOFRON MIHAI-SEBASTIAN

SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
C=RO, L=Zalau, SN=SOFRON, G=MIHAI-SEBASTIAN, SERIALNUMBER=2005062455MS33, OID.2.5.4.41=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN, CN=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
I am the author of this document
2024-09-13 11:15:11

Ionel Ciunt

Digitally signed by Ionel Ciunt
Date: 2024.09.13 12:02:22 +03'00'

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR
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

5

Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 256 din 26.09.2024

Anexa nr. 3

LISTA *proprietarilor imobilelor supuse exproprierii, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și pe baza documentațiilor cadastrale - Planuri topografice, precum și a sumelor individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator* în vederea realizării obiectivului de investiții *„Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții – str. M. Eminescu, municipiul Zalău"*, ce se va finanța prin PRNV 2021-2027

Nr. Crt.	Proprietarii terenurilor afectate de lucrările de utilitate publică, *supuse exproprierii* Adresa proprietarului	Nr. Carte Funciară / nr. Cadastral	Suprafata terenului afectat –mp	Pretul evaluat Lei / mp fara TVA	Valoarea suprafeței evaluate Lei fără TVA
1.		CFnr. 75385 Zalău nr. cad. 75385 în suprafață totală de 1263 mp TEREN în zona *str. M. Eminescu*	12 mp	316,27	3795,24
2.		CFnr. 60420 Zalău nr. cad. 60420 în suprafață totală de 1533 mp TEREN în zona *str. M. Eminescu*	31 mp	316,27	9804,37
3.		CF nr.60421 Zalău nr. cad. 60421 în suprafață totală de 1068 mp TEREN în zona *str. M. Eminescu*	3 mp	316,27	948,81
4.		CF nr.52544 Zalău nr. cad. 52544 în suprafață totală de 1513 mp TEREN în zona *str. M. Eminescu*	3 mp	316,27	948,81
5.		CF nr.62278 Zalău nr. cad. 62278 în suprafață totală de 1234 mp TEREN în zona *str. M. Eminescu*	26 mp	316,27	8223,02
6.		CF nr.60909 Zalău		316,27	1581,35

		nr. cad. 60909 în suprafaţă totală de 1424 mp TEREN în zona *str. M. Eminescu*	5 mp		
7.		CF nr.56638 Zalău nr. cad. 56638 în suprafaţă totală de 585 mp TEREN în zona *str. M. Eminescu*	26 mp	316,27	8223,02
8.		CF nr.70159 Zalău nr. cad. 70159 în suprafaţă totală de 3199 mp TEREN în zona *str. M. Eminescu*	14 mp	316,27	4427,78
9.		CF nr. 58714 Zalău nr. cad. 58714 în suprafaţă totală de 1612 mp TEREN si împrejmuire în zona *str. M. Eminescu*	3 mp împrejmuire	316,27	948,81 + 6667,69
10.		CF nr.68398 Zalău nr. cad. 68398 în suprafaţă totală de 1096 mp TEREN în zona *str. M. Eminescu*	17 mp	316,27	5376,59
11.		CF nr.68397 Zalău nr. cad. 68397 în suprafaţă totală de 62 mp TEREN în zona *str. M. Eminescu*	62 mp	316,27	19608,74
12.		CF nr.59333 Zalău nr. cad. 59333 în suprafaţă totală de 1737 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	10 mp	316,27	3162,7
13.		CF nr.59474 Zalău nr. cad. 59474 în suprafaţă totală de 1157 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	8 mp	316,27	2530,16
14.		CF nr.71345 Zalău nr. cad. 71345 în	11 mp	316,27	3478,97

		suprafaţă totală de 970 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*			
15.		CF nr.61190 Zalău nr. cad. 61190 în suprafaţă totală de 715 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	24 mp	316,27	7590,48
16.		CF nr.60873 Zalău nr. cad. 60873 în suprafaţă totală de 5300 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	42 mp	316,27	13.283,34
17.		CF nr.72399 Zalău nr. cad. 72399 în suprafaţă totală de 669 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	13 mp	316,27	4111,51
18.		CF nr.72398 Zalău nr. cad. 72398 în suprafaţă totală de 400 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	13 mp	316,27	4111,51
19.		CF nr.69586 Zalău nr. cad. 69586 în suprafaţă totală de 2900mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	6 mp	316,27	1897,62
20.		CF nr.64285 Zalău nr. cad. 64285 în suprafaţă totală de 7180 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	69 mp	316,27	21822,63
21.		CF nr.59058 Zalău nr. cad. 59058 în suprafaţă totală de 500 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	3 mp	316,27	948,81
22.		CF nr.54939 Zalău nr. cad. 54939 în suprafaţă totală de 800 mp,	25 mp	316,27	7906,75

		TEREN în zona *str. M. Eminescu*			
23.		CF nr.76447 Zalău nr. cad. 76447 în suprafaţă totală de 185 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	4 mp	316,27	1265,08
24.		CF nr.63846 Zalău nr. cad. 63846 în suprafaţă totală de 800 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	32 mp	316,27	10120,64
25.		CF nr.54224 Zalău nr. cad. 54224 în suprafaţă totală de 31 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	31 mp	316,27	9804,37
26.		CF nr.50162 Zalău nr. cad. 50162 în suprafaţă totală de 87 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	42 mp	316,27	13283,34
27.		CF nr.68208 Zalău nr. cad. 68208 în suprafaţă totală de 78 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	13 mp	316,27	4111,51
28.		CF nr. 59612 Zalau nr. cad.59612 în suprafaţă totală de 42 mp, TEREN în zona *str. M. Eminescu*	13 mp	316,27	4111,51
29.		CF nr.77711 Zalău nr. top.3055/b/4 în suprafaţă totală de 750 mp, TEREN si împrejmuire în zona *str. M. Eminescu*	6 mp împrejmuire	316,27	1897,62 + 13335,37
30.		CF nr.52949 Zalău nr. top.3055/b/4 în suprafaţă totală de 850 mp, TEREN si împrejmuire în zona	10 mp împrejmuire	316,27	3162,7 + 22225,62

		str. M. Eminescu			
31.		*CF nr.65093 Zalău nr.top.3060/b/2/1/a :3149/c/1/a/1 în suprafaţă totală de 98 mp, TEREN si împrejmuire în zona str. M. Eminescu*	*2 mp*	316,27	*632,54*
32.		CF nr.53029 Zalău nr. cad. 53029 în suprafaţă totală de 850 mp, TEREN în zona *str. Valea Miţii*	722 mp	92,13	66517,86
TOTAL				291.867,0 LEI	

Direcţia Patrimoniu
Director Executiv
Alexandru Pura

Direcţia Economică
Director Executiv
ec. Mariana Cuibuş

Serviciul Patrimoniu
Şef Serviciu
Ec. Adina Predescu

Anexa nr 3 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr 256 din 26.09.2024

	Canalizare	☐	Da
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU Costul de demolare al acestora este de RON ..... EUR		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)			
Concluzie privind imobilul evaluat Se va avea in vedere daca imobilul este inclus in lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; daca cladirea face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritatile centrale si/ sau locale competente.			

Abordari in evaluare:	Abordarea prin PIAȚĂ	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA **(valoarea nu include TVA)**	***291.867 RON***	***58.674,96 EUR***
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9743 lei	

Cu stima,
evaluator autorizat ANEVAR
Anca Larisa Borz

5

Nr. crt.	Nume proprietari	Nr. CF	Nr. cadastral / top	Suprafața totală teren / mp	Suprafața teren de expropriat / mp	Valoare de piață estimată lei / mp	Imprejmuiri valoare estimată	Valoare estimată lei /	Valoare estimată eur /
1		75385	75385	1263	12	316,27	0	3795,24	762,97 €
2		60420	60420	1533	31	316,27	0	9804,37	1.971,00 €
3		60421	60421	1068	3	316,27	0	948,81	190,74 €
4		52544	52544	1513	3	316,27	0	948,81	190,74 €
5		62278	62278	1234	26	316,27	0	8223,02	1.653,10 €
6		60909	60909	1424	5	316,27	0	1581,35	317,90 €
7		56638	56638	585	26	316,27	0	8223,02	1.653,10 €
8		70159	70159	3199	14	316,27	0	4427,78	890,13 €
9		58714	58714	1612	3	316,27	6.667,69	7616,50	1.531,17 €
10		68398	68398	1096	17	316,27	0	5376,59	1.080,87 €
11		68397	68397	62	62	316,27	0	19608,74	3.942,01 €
12		59333	59333	1737	10	316,27	0	3162,7	635,81 €
13		59474	59474	1157	8	316,27	0	2530,16	508,65 €
14		71345	71345	970	11	316,27	0	3478,97	699,39 €
15		61190	61190	715	24	316,27	0	7590,48	1.525,94 €
16		60873	60873	5300	42	316,27	0	13283,34	2.670,39 €
17		72399	72399	669	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
18		72398	72398	400	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
19		69586	69586	2900	6	316,27	0	1897,62	381,48 €
20		64285	64285	7180	69	316,27	0	21822,63	4.387,08 €
21		59058	59058	500	3	316,27	0	948,81	190,74 €
22		54939	54939	800	25	316,27	0	7906,75	1.589,52 €
23		76447	76447	185	4	316,27	0	1265,08	254,32 €
24		63846	63846	800	32	316,27	0	10120,64	2.034,59 €
25		54224	54224	31	31	316,27	0	9804,37	1.971,00 €
26		50162	50162	87	42	316,27	0	13283,34	2.670,39 €
27		68208	68208	78	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
28		59612	59612	42	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
29		77711	3055/b/4	750	6	316,27	13.335,37	15232,99	3.062,34 €
30		52949	3055/b/3	850	10	316,27	22.225,62	25388,32	5.103,90 €
31		65093	3060/b/2/1/a. 3149/c/1/a	98	2	316,27	0	632,54	127,16 €
			total mp teren str. Eminescu		579			225.349,0 RON	45.302,66 €
32		53029	53029	1500	722	92,13	0	66.517,86 RON	13.372,31 €
	TOTAL suprafete terenuri coridor expropriere				1301				
						Valori totale suprafete teren coridor expropriere		291.867 RON	58.674,96 €

Cu stima,
evaluator autorizat
Anca Larisa Borz

Nr. crt.	Nume proprietari	Nr. CF	Nr. cadastral / top	Suprafața totală teren / mp	Suprafata teren de expropriat / mp	Valoare de piață estimată lei / mp	Imprejmuiri valoare estimată	Valoare estimată lei	Valoare estimată eur
1		75385	75385	1263	12	316.27	0.00	3795.24	762.97 €
2		60420	60420	1533	31	316.27	0.00	9804.37	1,971.00 €
3		60421	60421	1068	3	316.27	0.00	948.81	190.74 €
4		52544	52544	1513	3	316.27	0.00	948.81	190.74 €
5		62278	62278	1234	26	316.27	0.00	8223.02	1,653.10 €
6		60909	60909	1424	5	316.27	0.00	1581.35	317.90 €
7		56638	56638	585	26	316.27	0.00	8223.02	1,653.10 €
8		70159	70159	3199	14	316.27	0.00	4427.78	890.13 €
9		58714	58714	1612	3	316.27	6,667.69	7616.50	1,531.17 €
10		68398	68398	1096	17	316.27	0.00	5376.59	1,080.87 €
11		68397	68397	62	62	316.27	0.00	19608.74	3,942.01 €
12		59333	59333	1737	10	316.27	0.00	3162.7	635.81 €
13		59474	59474	1157	8	316.27	0.00	2530.16	508.65 €
14		71345	71345	970	11	316.27	0.00	3478.97	699.39 €
15		61190	61190	715	24	316.27	0.00	7590.48	1,525.94 €
16		60873	60873	5300	42	316.27	0.00	13283.34	2,670.39 €
17		72399	72399	669	13	316.27	0.00	4111.51	826.55 €
18		72398	72398	400	13	316.27	0.00	4111.51	826.55 €
19		69586	69586	2900	6	316.27	0.00	1897.62	381.48 €
20		64285	64285	7180	69	316.27	0.00	21822.63	4,387.08 €
21		59058	59058	500	3	316.27	0.00	948.81	190.74 €
22		54939	54939	800	25	316.27	0.00	7906.75	1,589.52 €
23		76447	76447	185	4	316.27	0.00	1265.08	254.32 €
24		63846	63846	800	32	316.27	0.00	10120.64	2,034.59 €
25		54224	54224	31	31	316.27	0.00	9804.37	1,971.00 €
26		50162	50162	87	42	316.27	0.00	13283.34	2,670.39 €

27		68208	68208	78	13	316.27	0.00	4111.51	826.55 €
28		59612	59612	42	13	316.27	0.00	4111.51	826.55 €
29		77711	3055/b/4	750	6	316.27	13,335.37	15232.99	3,062.34 €
30		52949	3055/b/3	850	10	316.27	22,225.62	25388.32	5,103.90 €
31		65093	3060/b/2/1/a. 3149/c/1/a	98	2	316.27	0.00	632.54	127.16 €
			total mp teren str. Eminescu		579			225,349.0 RON	45,302.66 €
32		53029	53029	1500	722	92.13	0.00	66,517.86 RON	13,372.31 €
	TOTAL suprafete terenuri coridor expropriere				1301				

Valori totale suprafete teren coridor expropriere	291,867 RON	58,674.96 €

4.9743
16/09/2024

proprietar Municipiul Zalău					
		Nr. CF	Nr. Cad	Suprafata mp	Suprafata *afectată*
1	*Municipiul Zalău*	*69375*	*69375*	*1016*	*1016*
2	*Municipiul Zalău*	*70562*	*70562*	*14129*	*14129*
3	*Municipiul Zalău*	*65825*	*65825*	*754*	*571*
4	*Municipiul Zalău*	*65826*	*65826*	*6911*	*33*
5	*Municipiul Zalău*	*73588*	*73588*	*201*	*201*
6	*Municipiul Zalău*	*69068*	*69068*	*51*	*51*
7	*Municipiul Zalău*	*59709*	*59709*	*56*	*56*
8	*Municipiul Zalău*	*59611*	*59611*	*46*	*46*
9	*Municipiul Zalău*	*50644*	*50644*	*82*	*82*
	Total suprafete mp			***23246***	***16185***

Utilizarea actuala a imobilelor		Terenurile identificate mai sus, sunt terenuri intravilane partial imprejmuite cu diferite tipuri de garduri având categoria de folosință curți construcții și arabil.		
Cea mai buna utilizare				
Ocupanti:		Proprietar: ☐	Chirias: ☐	Libera ☒
Suprafete (mp)	Teren coridor propus exproprierii	St: 1.301 mp intravilan		
Descrierea zonei si a amplasamentului Se vor urmari eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex. amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial;		Terenurile sunt localizate în zona mediană a municipiului Zalău, la strada Mihai Eminescu și str. Valea Miții.		
Descriere terenuri		Deschidere la strada	(Conform Planurilor de amplasament și delimitare imobil cu propunerea de dezmembrare)	
Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;		Tip drum de acces	☒ Public. ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.		Tip retele / instalatii		
		Electrice	☒	Da
		Incalzire	☐	Nu
		Alimentare cu apa	☐	Da
		Alimentare cu gaze	☐	Da

10		68398	68398	1096	17
11		68397	68397	62	62
12		59333	59333	1737	10
13		59474	59474	1157	8
14		71345	71345	970	11
15		61190	61190	715	24
16		60873	60873	5300	42
17		72399	72399	669	13
18		72398	72398	400	13
19		69586	69586	2900	6
20		64285	64285	7180	69
21		59058	59058	500	3
22		54939	54939	800	25
23		76447	76447	185	4
24		63846	63846	800	32
25		54224	54224	31	31
26		50162	50162	87	42
27		68208	68208	78	13
28		59612	59612	42	13
29		77711	3055/b/4	750	6
30		52949	3055/b/3	850	10
31		65093	3060/b/2/1/a. 3149/c/1/a	98	2
		total mp teren str. Eminescu			579
32		53029	53029	1500	722
	TOTAL suprafete terenuri coridor expropriere				**1301**

1 PARTEA INTÂI - INTRODUCERE

1.1 SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului	MUNICIPIUL ZALĂU, CIF: 4291786
Data evaluarii	16.09.2024
Tipul proprietatii (comercial, comercial, industrial, spatiu de depozitare, spatiu de birouri, etc)	Proprietătile imobiliare afectate de culoarul de expropriere pentru obiectivul de investitii „Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții – str. Mihai Eminescu din municipiul Zalău, judetul Salaj sunt compuse din 41 loturi de teren intravilan, din care 9 parcele sunt in proprietatea municipiul Zalău, (care nu fac obiectul evaluării) Proprietătile imobiliare supuse evaluari sunt 32 de parcele de teren in suprafata totală de 41.338 mp din care se va demara procedura de expropriere pentru suprafața de 1.301 mp. Conform memoriului tehnic si documentatiei intocmite de topograf Șofron Mihai-Sebastian, suprafata de 1.301 mp va fi dezmembrată din CF-urile de mai jos, in vederea demarării procedurii de expropriere a suprafetelor de teren pe care va fi construit drumul cu utilitate publică - Coridorul de mobilitate urbană str. Mihai Eminescu – Valea Miții.
Adresa proprietatii	Localitatea Zalău, strada Mihai Eminescu – Valea Miții, Jud. Salaj. (Imobilele au fost identificate in baza numarului cadastral si a planului de situatie)

Nr. crt.	*Nume proprietari*	*Nr. CF*	*Nr. cad / top*	*Suprafața totală teren / mp*	*S teren propusă exproprierii / mp*
1		*75385*	*75385*	*1263*	*12*
2		*60420*	*60420*	*1533*	*31*
3		*60421*	*60421*	*1068*	*3*
4		*52544*	*52544*	*1513*	*3*
5		*62278*	*62278*	*1234*	*26*
6		*60909*	*60909*	*1424*	*5*
7		*56638*	*56638*	*585*	*26*
8		*70159*	*70159*	*3199*	*14*
9		*58714*	*58714*	*1612*	*3*

ANEXA 4

101

SC ALBEV GLOBAL EPI SRL

Nr. Inregistrare: 228 / 16.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚIILOR IMOBILIARE
afectate de culoarul de expropriere pentru obiectivul de investitii
„ Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții – str. Mihai Eminescu din municipiul Zalău, judetul Salaj

Anexa nr 4 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr 256 din 26.09.2024

SCOPUL EVALUARII
INFORMARE; VALOARE DE PIATA

DATA EVALUARII
16.09.2024

PROPRIETARI
PROPRIETARI MULTIPLI,
conform Cf -uri anexate

DESTINATAR
MUNICIPIUL ZALĂU, CIF: 4291786

CLIENT
MUNICIPIUL ZALĂU, CIF: 4291786

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator/Expert
BOTA
ANCA LAURA
Legitimația Nr. 10881
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

1 *PARTEA INTÂI – INTRODUCERE* 1
1.1 SINTEZA EVALUĂRII 2
1.2 CUPRINS 7
1.3 CERTIFICAREA EVALUATORULUI 9
2 *PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII* 10
2.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI 10
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNATI 10
2.3 SCOPUL EVALUARII 10
2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PRORIETATE EVALUATE 13
2.5 TIPUL VALORII 15
2.6 DATA EVALUARII 16
2.7 MODALITATI DE PLATA. MONEDA VALORII DEFINITE 16
2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII 16
2.9 2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA 17
2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 18
2.12 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICITATE 20
2.13 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV 20
3 *PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR* 21
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE 21
3.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE 24
3.3 DESCRIEREA TERENULUI 36
3.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT 76
3.5 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE 76
4 *PARTEA A PATRA – ANALIZA PIEȚEI* 77
4.1 DATE GENERALE 77
4.2 DEFINIREA PIETEI SPECIFICE 79
4.3 ANALIZA CERERII 79
4.4 ANALIZA OFERTEI 80
4.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI 80
5 *PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI* 81
5.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER 81
5.2 CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII CONSTRUITE 82
6 *PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII* 82
6.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI 83
6.2 Metodologie specificĂ de evaluare 85

7 PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 90

7.1 ANALIZA REZULTATELOR 90

7.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII 90

8 ANEXE ..... **Error! Bookmark not defined.**

8.1 FOTOGRAFII .....

8.2 DATE DE PIAŢĂ ..... **Error! Bookmark not defined.**

Oferte vânzare: .....

8.2 DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE .....

8.3 PREZENTAREA EVALUATORULUI ..... **Error! Bookmark not defined.**

8.4 DOCUMENTE ŞI DOCUMENTAŢIE CADASTRALĂ ..... **Error! Bookmark not defined.**

1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informatiilor deținute, certificăm că:

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale considerate si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional si neinfluentate de partile implicate (client/Utilizator);
- evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de activele sau de partile implicate;
- tariful perceput pentru realizarea prezentului raport nu este influentat de rezultatele evaluarii sau de declararea unor concluzii impuse de partile implicate;
- analizele si opiniile evaluatorului au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- evaluatorul are competenta necesara intocmirii rapotului de evaluare și are îndeplinit programul de pregatire continuă;
- proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza raportul.
- evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare are incheiata asigurarea de raspundere profesionala

Prezentul raport de evaluare respecta Standardele de evaluare a bunurilor 2020, poate fi expertizat la cerere de catre utilizatori, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului, si verificat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022.

2 *PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII*

2.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Societatea: ALBEV GLOBAL EPI SRL
Zalau, str. George Cosbuc, nr. 14B, ap. 53 jud. Sălaj
Anca_larisa.borz@yahoo.com
Evaluator: ANCA LARISA BORZ EPI, EI, EBM
Evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi
Legitimatie: 10881
Tel: 0745.233.676

2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNATI

Client: MUNICIPIUL ZALĂU, CIF: 4291786
Utilizator: MUNICIPIUL ZALĂU, CIF: 4291786

2.3 SCOPUL EVALUARII

În conformitate cu Condițiile contractului de prestări servicii încheiat cu clientul, am evaluat dreptul de proprietate asupra proprietăților mai sus mentionate, la data de **16.09.2024**.
Evaluarea va fi utilizată pentru ***informare asupra valoarii de piata, in scopul demarării procedurii de expropriere a suprafetelor de teren pe care va fi construit drumul cu utilitate publică - Coridorul de mobilitate urbană str. Mihai Eminescu – Valea Miții.***
Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluarii si precizam ca la orice alta data valoarea ar putea fi diferita din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietăți.

Considerații generale cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
Interesul social poate conduce, în anumite situații, nu numai la limitarea exercițiului unor atribute ale dreptului de proprietate, dar chiar la pierderea dreptului de proprietate privată cu privire la imobile - terenuri şi construcții care pot fi expropriate şi trecute astfel în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu plata de despăgubiri către proprietar.
Potrivit art. 44 alin. (3) din Constituție, „Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire". Preluând aceste dispoziții constituționale, art. 562 alin. (3) NCC dispune că exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică, ce este stabilită potrivit legii, cu o justă şi prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar şi expropriator; în caz de divergență asupra cuantumului despăgubirilor, acestea vor fi stabilite pe cale judecătorească.
De asemenea, este de reținut că art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția europeană a drepturilor omului din 1950 prevede că „nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică, în condițiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional", esențial printre acestea fiind cel potrivit cu care „privarea" unei persoane de proprietatea sa poate fi făcută numai cu o justă şi prealabilă despăgubire.

Reglementările specifice în materie sunt cuprinse în Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică , în preambulul căreia se arată că, în vederea realizării de lucrări ce servesc unor utilităţi publice şi avându-se în vedere tocmai caracterul de excepţie conferit de Constitutia ţării şi de Codul civil cedării, prin expropriere, a dreptului de proprietate privată, drept a cărui protecţie se realizează prin garantarea şi ocrotirea sa de către lege în mod egal şi indiferent de titular, a fost concepută o reglementare unitară în materie, de natură să asigure atât cadrul legal adecvat procedurilor de expropriere şi de stabilire a despăgubirilor, cât şi apărarea dreptului de proprietate privată.
De aceea, legiuitorul a prevăzut şi prin legea organică în materie că exproprierea de imobile. în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă şi prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească.
Din punct de vedere juridic, exproprierea poate fi definită ca actul puterii de stat competente, prin care se realizează trecerea în proprietate publică a unor bunuri imobile proprietate privată, necesare executării unor lucrări de interes public, în schimbul unei despăgubiri.

Obiectul exproprierii.
Potrivit art. 2 din Legea nr. 33/1994. pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, precum şi cele aflate în proprietatea privată a comunelor, oraşelor, municipiilor şi judeţelor.
Nu pot fi supuse exproprierii terenurile proprietate publică ce aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.
De asemenea, nu pot fi supuse exproprierii nici bunurile imobile aflate în proprietatea privată a statului, deoarece statul, în calitatea sa de proprietar, poate să afecteze, prin organele sale competente, utilităţii publice oricare dintre bunurile imobile pe care le are în proprietatea sa privată. Cum a observat, pe drept cuvânt, judecătorul constituant, statul nu se „autoexpropriază".
În orice caz, este de reţinut că în această din urmă situaţie se va schimba regimul juridic al imobilelor respective, proprietatea statului, prin trecerea lor din proprietatea sa privată în proprietatea sa publică.
Cât priveşte bunurile imobile aflate în proprietatea privată a unităţilor adminis-trativ-teritoriale, ele pot forma obiectul exproprierii, dacă utilitatea publică pentru care aceasta a fost decisă este de interes naţional (art. 2 din Legea nr. 33/1994).
Dacă utilitatea publică este numai de interes local, o decizie a organului competent de trecere a bunului imobil din proprietatea privată în proprietatea publică a aceleiaşi unităţi administrative va fi suficientă pentru realizarea obiectivului avut în vedere, cu aceleaşi consecinţe mai sus precizate privitoare la regimul juridic al bunurilor imobile supuse acestei operaţiuni.

Utilitatea publică şi declararea ei.
Prima etapă din procedura exproprierii este declararea ei de utilitate publică. Primele două etape sunt administrative iar cea de-a treia este judiciară, cu toate consecinţele care decurg de aici. Articolul 3 din Legea nr. 33/1994 prevede că expropriérea va putea fi hotărâtă de instanţele de judecată după ce s-a făcut declaraţia de utilitate publică a exproprierii în condiţiile prevăzute în această lege.
Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes naţional sau de interes local (art. 5 din Legea nr. 33/1994).

Categoria lucrărilor pentru a căror realizare este necesară exproprierea este prevăzută în art. 6 din lege. Utilitatea publică a exproprierii se declară de către Guvern pentru lucrările de interes național și de consiliile județene sau Consiliul General al Municipiului București pentru lucrările de interes local [art. 7 alin. (1) din lege]
Pentru multe situații speciale din categoria celor prevăzute la art. 7 alin. (3) din Legea nr. 33/1994, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.
Detalii: https://legeaz.net/dictionar-juridic/exproprierea-pentru-cauza-de-utilitate-publica

În estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările, Standardelelor de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2022

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)
SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
SEV 220 – Datorii nefinanciare (IVS 220)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
SEV 400 - Verificarea evaluării
SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)

- **Ghidurile de evaluare GEV**, compuse din:

GEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
GEV 600 - Evaluarea întreprinderii
GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Glosar
Abrevieri
Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat

Angajamentul este limitat după cum urmează:
• Nu am desfășurat investigații oficiale în legatură cu drepturile de proprietate asupra proprietății, ci ne vom baza pe informațiile furnizate de client.
• Nu am desfasurat investigatii oficiale la Autoritatile Locale de Urbanism cu privire la situatia urbanistica a proprietatii, ci ne vom baza pe informatiile furnizate de client.
• Nu am desfasurat investigatii oficiale la Autoritatile Locale de Mediu cu privire la situatia proprietatii in ceea ce priveste mediul.
• Nu am desfasurat investigatii oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informatii sau document pus la dispozitie de catre Client, si vom presupune ca toate acestea sunt corecte si valide, si daca acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuita.

2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PRORIETATE EVALUATE

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor puse la dispoziție de către utilizator, împreună cu proprietarii și un reprezentant al Primariei Zalău. Presupunem că informațiile furnizate sunt complete, corecte și adevărate, neasumându-ne nicio responsabilitate în privința aceasta.
Proprietătile imobiliare supuse evaluari sunt 32 de parcele de teren in suprafata de 41.338 mp din care se va demara procedura de expropriere pentru suprafața de 1.301 mp.
Conform memoriului tehnic si documentatiei intocmite de topograf Șofron Mihai-Sebastian, suprafata de 1.301 mp va fi dezmembrată din CF-urile de mai jos, in vederea demarării procedurii de expropriere a suprafetelor de teren pe care va fi construit drumul cu utilitate publică - Coridorul de mobilitate urbană str. Mihai Eminescu – Valea Miții

Terenurile sunt amplasate în localitatea **Zalău**, pe strada Mihai Eminescu și Valea Miții, Jud. Salaj si au fost identificate in baza numerelor de CF si cadastrale.

Nr. crt.	Nume proprietari	Nr. CF	Nr. cadastral / top	Suprafața totală teren / mp	Suprafata teren de expropriat / mp
1		75385	75385	1263	12
2		60420	60420	1533	31
3		60421	60421	1068	3
4		52544	52544	1513	3
5		62278	62278	1234	26
6		60909	60909	1424	5
7		56638	56638	585	26
8		70159	70159	3199	14
9		58714	58714	1612	3
10		68398	68398	1096	17
11		68397	68397	62	62
12		59333	59333	1737	10
13		59474	59474	1157	8
14		71345	71345	970	11
15		61190	61190	715	24
16		60873	60873	5300	42
17		72399	72399	669	13
18		72398	72398	400	13
19		69586	69586	2900	6
20		64285	64285	7180	69
21		59058	59058	500	3
22		54939	54939	800	25
23		76447	76447	185	4
24		63846	63846	800	32
25		54224	54224	31	31
26		50162	50162	87	42
27		68208	68208	78	13
28		59612	59612	42	13
29		77711	3055/b/4	750	6
30		52949	3055/b/3	850	10
31		65093	3060/b/2/1/a. 3149/c/1/a	98	2
			total mp teren str. Eminescu		579
32		53029	53029	1500	722
	TOTAL suprafete terenuri coridor expropriere				1301

proprietar Municipiul Zalău					
1	Municipiul Zalău	69375	69375	1016	1016
2	Municipiul Zalău	70562	70562	14129	14129
3	Municipiul Zalău	65825	65825	754	571
4	Municipiul Zalău	65826	65826	6911	33
5	Municipiul Zalău	73588	73588	201	201
6	Municipiul Zalău	69068	69068	51	51
7	Municipiul Zalău	59709	59709	56	56
8	Municipiul Zalău	59611	59611	46	46
9	Municipiul Zalău	50644	50644	82	82
			Total suprafete mp	23246	16185

A fost supus evaluării **dreptul deplin de proprietate** asupra proprietății descrise mai sus aparținând proprietarilor din tabelul de mai sus.

Sarcini înscrise în Cartea Funciară:
Evaluatorul a avut la dispoziție extrasele de carte funciară pentru fiecare parcelă. Conform memoriului imobilele vor fi dezmembrate din CF –urile de mai sus si vor primi numere cadastrale distincte.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
Evaluarea se bazează pe ipoteza că nu există sarcini sau litigii de orice natura legate de proprietatea care face obiectul prezentei evaluari si ca dreptul de proprietate poate fi transferat in mod liber si negrevat.

Presupunem de asemenea ca proprietătile sunt detinute in proprietate absoluta, sunt libere de restricții de folosire sau ocupare și de orice alte restricții care îi pot afecta valoarea.

Terenurile au fost identificate în urma inspectiei la amplasamente cu reprezentatanti municipiului Zalau, d-nul Negru Ciprian, d-na Adina Predescu, d-na Lia Coapsi, si topograf Sofron Sebastian.
Prin prisma identificării/identității scriptic-faptic a se vedea și capitolul „Descrierea imobilului".

2.5 TIPUL VALORII

Tinand cont de scopul evaluarii, s-a apelat la estimarea unei valori de piata așa cum este ea definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022: SEV 104- Tipuri ale valorii:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Conceptul de „valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Pe piața specifică a subiectului există suficiente informații pentru a defini o „valoare de piață", în înțelesul mai sus definit.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate", sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății

Conform prevederilor contractuale si instructiunilor evaluarii, a fost necesara abaterea de la standardele de evaluare cu privire la metodologia de lucru avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, (respectiv valoarea minima rezultata din raportul de evaluare sau cea rezultata din grila notarilor)

2.6 DATA EVALUARII

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare perioadei **septembrie 2024,** data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de catre evaluator.
Evaluarea a fost realizata în data de **16.09.2024,** iar data raportului este **16.09.2024.**

2.7 MODALITATI DE PLATA. MONEDA VALORII DEFINITE

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții, oferte și închirieri, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi.
Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platită **integral** la data tranzacției fara a lua în calcul condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).
Opinia finala a evaluarii este prezentata in RON și EURO. Avand in vedere ca anumite metode conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este de **4,9743 lei** pentru un EURO. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspecția proprietăților a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR – Anca Larisa Borz în prezența reprezentantilor primăriei Zalău in decursul mai multor zile de la data semnării contractului pană la data de **16.09.2024**. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatătile evaluate, au fost analizate schițele existente și s-a realizat fotografii.
Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:
Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ Utilizator

- documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.

Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției

- identificare faptică

Analiza pieței specifice

- analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.)
- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că finanțatorul, unic Utilizator, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, dar deținute de bancă, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informatiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schițele și suprafețele proprietății;
- Istoricul amplasamentului si utilizarea actuală;
- Informatii privind piata imobiliara locala (prețul de tranzacție, oferte.)
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
  - ✓ Hotararea HCL 306 / 05.10.2023
  - ✓ Situatia imobilelor afectate de culoarul de expropriere
  - ✓ Memoriu tehnic intocmit de topograf Sofron M. Sebastian (imobilele vor fi dezmembrate din CF-urile mentionate mai sus)
  - ✓ Proces verbal de recepție ANCPI 1064 / 2023
  - ✓ Proces verbal de recepție ANCPI 478 / 2024
  - ✓ Proces verbal de recepție ANCPI 529 / 2024

- Planuri și schițe
  - ✓ Planuri de amplasament si delimitare
  - ✓ Planuri topografice
- Alte documente

Documente/Informații preluate din terțe surse:

- proprietarul pentru situația juridică, documente, planuri, schite.
- Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
- După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea Utilizatorului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;
- presa de specialitate și consultanți care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile: www.olx.ro, storia.ro, www.lajumate.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, etc.
- http://www.insse.ro/cms/ro/content/buletine-statistice
- Date statistice ale Institutului National de Statistica

2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- Am facut anumite presupuneri cu privire la faptele, conditiile sau situatiile care afecteaza subiectele pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca „presupunere considerata reala". In cazul in care oricare dintre aceste premise se dovedeste a fi incorecta, atunci evaluare va fi revizuita
- Am facut presupunerea ca proprietătile sunt vandabile si sunt libere de drepturi de prioritate sau sarcini, intelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobisnuite. De asemenea, am presupus ca proprietătile nu sunt ipotecate, nu sunt grevate de datorii sau de alte sarcini.
- Valorile din raportul de evaluare sunt estimate în condițiile realizării ipotezelor care urmează și in mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții in afara celor aratate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/Utilizator și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a facut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai buna utilizare a sa iar imbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și imbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietătile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietăților și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea

condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru 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 considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/Utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere si nu isi asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia 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 în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Având in vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost intocmit in ipoteza neexistenței niciunei diferențe intre situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

IPOTEZE SPECIALE

Nu este cazul.

2.11 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICITATE

Continutul acestui Raport de Evaluare si al Anexelor este **confidențial** pentru partea căreia îi sunt adresate pentru scopul specific la care se refera acestea si pentru uzul exclusiv de catre aceasta parte. In consecinta si conform practicii actuale, nu ne asumam nicio raspundere fata de nicio alta parte in ceea ce priveste intregul continut sau orice parte a continutului acestora. Acest Raport de evaluare, sau orice parte a acestuia, poate fi reprodus sau mentionat in orice document, circulara sau declaratie, sau continutul sau, sau orice parte a acestuia, poate fi divulgat verbal sau prin alte metode unui tert, numai dupa obtinerea aprobarii prealabile scrise a evaluatorului in ceea ce priveste forma si contextul publicarii sau divulgarii respective.

2.12 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Declarăm că prezentul raport a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardele de evaluare a bunurilor 2022, cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România,** şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului solicitantului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România şi are competenta necesara întocmirii acestui raport.

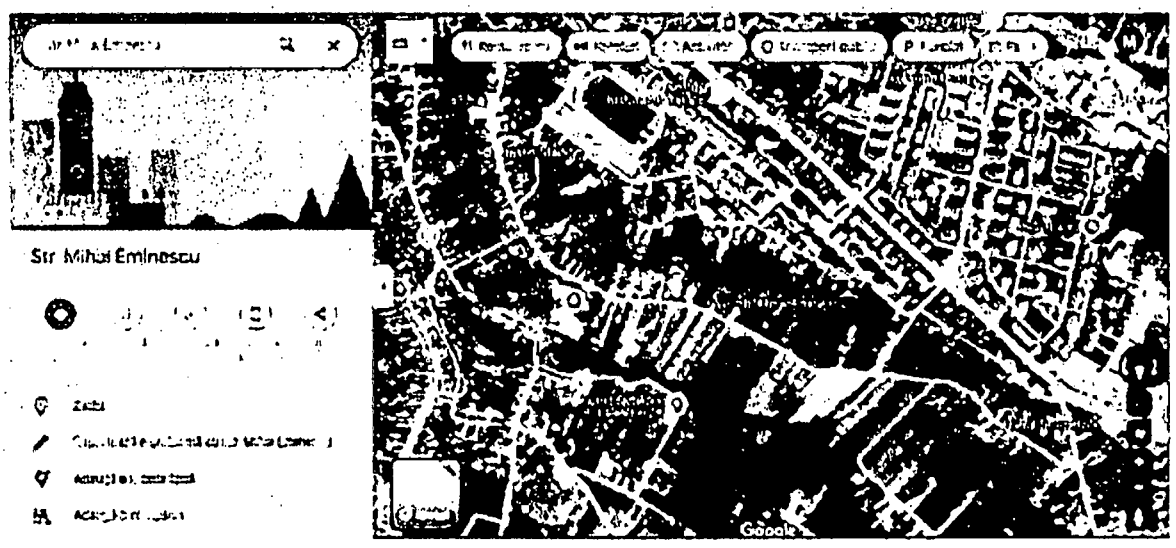
Raport intocmit de:
Anca Larisa Borz
Evaluator autorizat EPI, EBM, EI, 10881

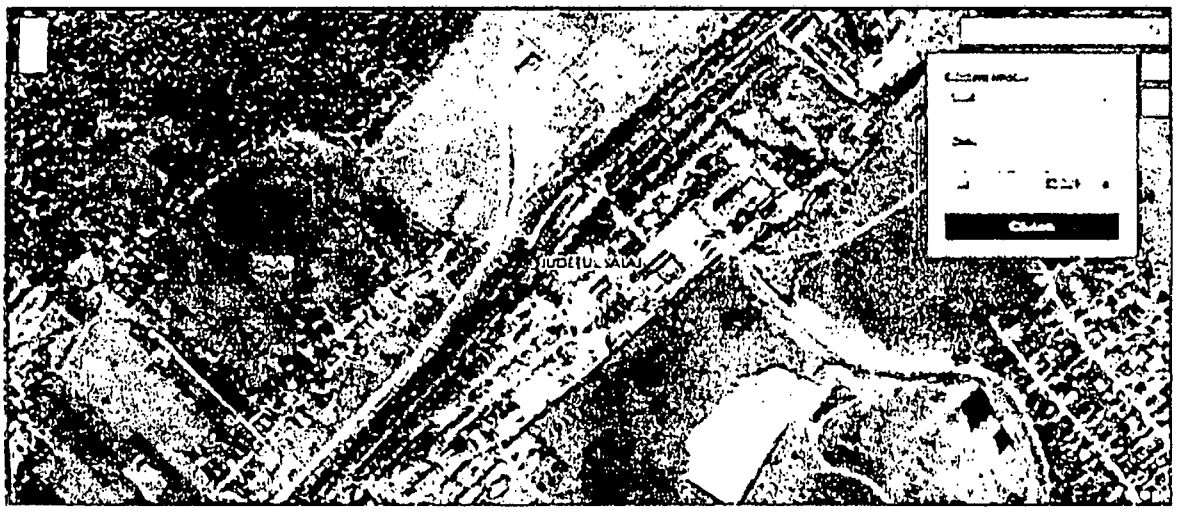
3 *PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR*

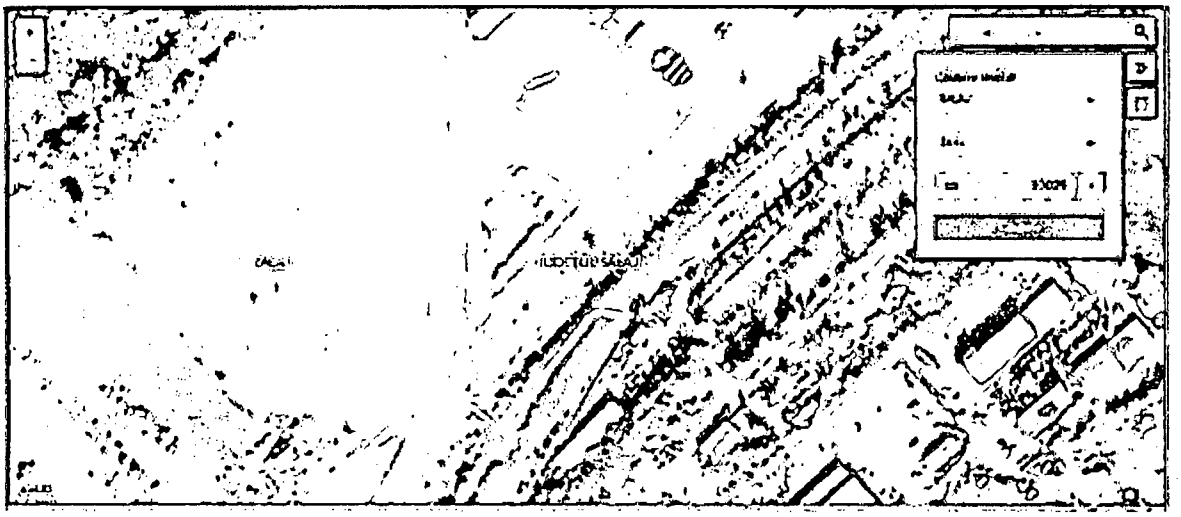
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

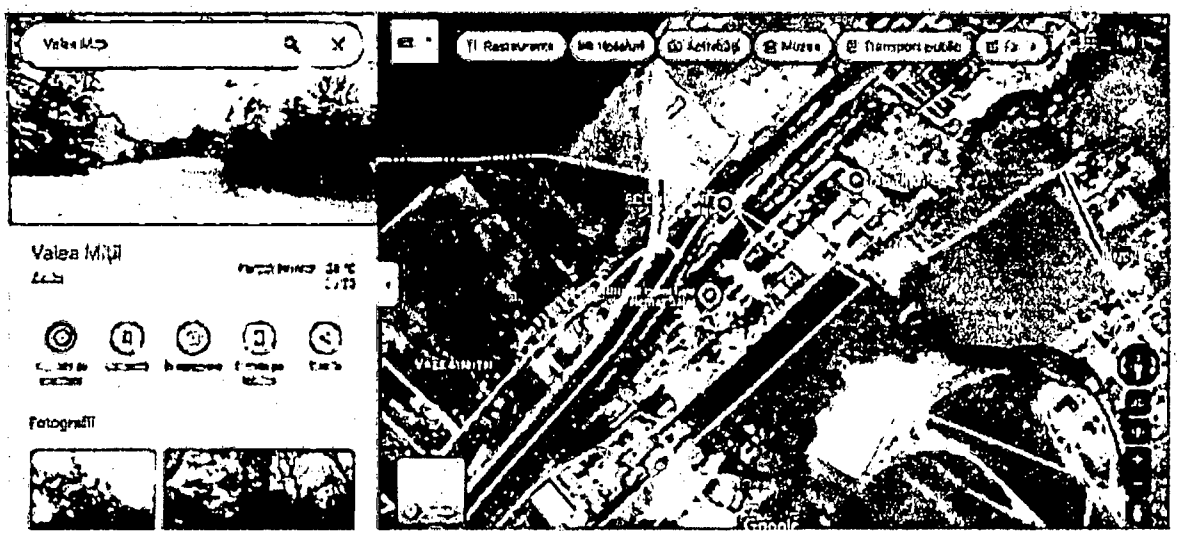
Zona de amplasare

Proprietătile care fac subiectul prezentului raport de evaluare, sunt situate in localitatea Zalău, judetul Salaj, pe strada Mihai Eminescu şi Valea Miții.









Municipiul Zalau, resedinta judetului Salaj, este situat in zona centrala a judetului, in bazinul hidrografic al raului Zalau, la contactul depresiunii cu acelasi nume si Culmea Mesesului. Cu o suprafata totala de 90,09 km2, teritoriul aministrativ al municipiului include si localitatea Stana, asezare situata la sud-est de Meses, in bazinul hidrografic al Agrijului.
Cu evolutii fluctuante de-a lungul timpului, populatia municipiului Zalau numara la ultimul recensamant 62927 locuitori. Din punct de vedere etnic, conform datelor de la recensamantul populatiei din anul 2002, populatia avea urmatoarea structura: 80,9% romani, 17,5% maghiari, 1,4% rromi, 0,03% slovaci, 0,07% germani, 0,097% altii.
Județul Sălaj este așezat în partea de Nord-Vest a României și se suprapune pe cea mai mare parte a zonei de legătură dintre Carpații Orientali și Munții Apuseni, cunoscută sub denumirea de Platforma Someșană. Ca suprafață județul Salaj se întinde pe 3864,4 km2, ceea ce reprezintă 1,6% din suprafața țării.
Județul Sălaj se învecinează la nord cu Satu Mare și Maramureș, la vest și sud-vest cu Bihor iar spre sud, sud-est și est cu județul Cluj.

Judeţul Sălaj are în componenţă un municipiu, trei oraşe şi 57 de comune. Municipiul Zalău este reşedinţă de judeţ si celelalte oraşe sunt Şimleu Silvaniei, Jibou si Cehu Silvaniei.
Pe teritoriul judetului Sălaj trăiesc un numar de 256 856 locuitori, pe o suprafată de 386 438 ha, ceea ce înseamnă o densitate a populatiei de 66,5 locuitori/kmp, plasând judetul Sălaj pe penultimul loc in regiunea de Nord-Vest.

Artere principale de circulatie
Arterele principale de circulatie ce traverseaza orasul sau sunt in apropriere.

- Auto: da
- Magistrale metrou: nu
- Feroviar: da
- Naval: nu
- Principalele mijloace de transport sunt asigurate de căile rutiere şi feroviare.

Caracterul edilitar al zonei
Proprietatătile de evaluat sunt situate in zone mediane ale localitatii Zalău care din punct de vedere edilitar sunt zone cu constructii preponderent rezidentiale.

Unitatile de invatamant existente sunt: scoli gimnaziale, liceu-colegiu
Unitati medicale: Cabinete medicale
Sectii de politie: da
Institutii guvernamentale: Primaria
Instituiti de cult : da
Muzee: nu
Cursuri de apa: nu

Utilitati edilitare
-Retea urbana de energie electrica: -da
-Retea urbana de apa: - da
-Retea urbana de gaze: - da
-Retea urbana de canalizare: - da
-Retea urbana de telefonie fixa si mobila: mobila

Vecinătatea imediată
Proprietatea este situată într-o zonă mediană rezidenţială şi industrială. In vecinatati exista case familiale de tip P, P+M. Tot in vecinatăti sunt amplasate constuctii industriale.

Transport/Cai de comunicatii
Accesul la proprietate se realizează auto si pietonal direct fara servituti.
Reteaua de transport în comun este formată din : autobuze.

3.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Identificarea proprietătilor

Proprietătile imobiliare afectate de culoarul de expropriere pentru obiectivul de investitii „Modernizare coridor de mobilitate urbană str. Valea Miții – str. Mihai Eminescu din municipiul Zalău, judetul Salaj sunt compuse din 41 loturi de teren intravilan, din care 9 parcele sunt in proprietatea municipiul Zalău, (care nu fac obiectul evaluării)

Proprietătile imobiliare supuse evaluari sunt 32 de parcele de teren in suprafata de 41.338 mp din care se expropriază suprafața de 1.301 mp.

Conform memoriului tehnic si documentatiei intocmite de topograf Șofron Mihai-Sebastian, suprafata de 1.301 mp va fi dezmembrată din CF-urile de mai jos, in vederea demarării procedurii de expropriere a suprafetelor de teren pe care va fi construit drumul cu utilitate publică - Coridorul de mobilitate urbană str. Mihai Eminescu – Valea Miții.

Imobilele vor fi dezmembrate din CF-urile de mai jos:

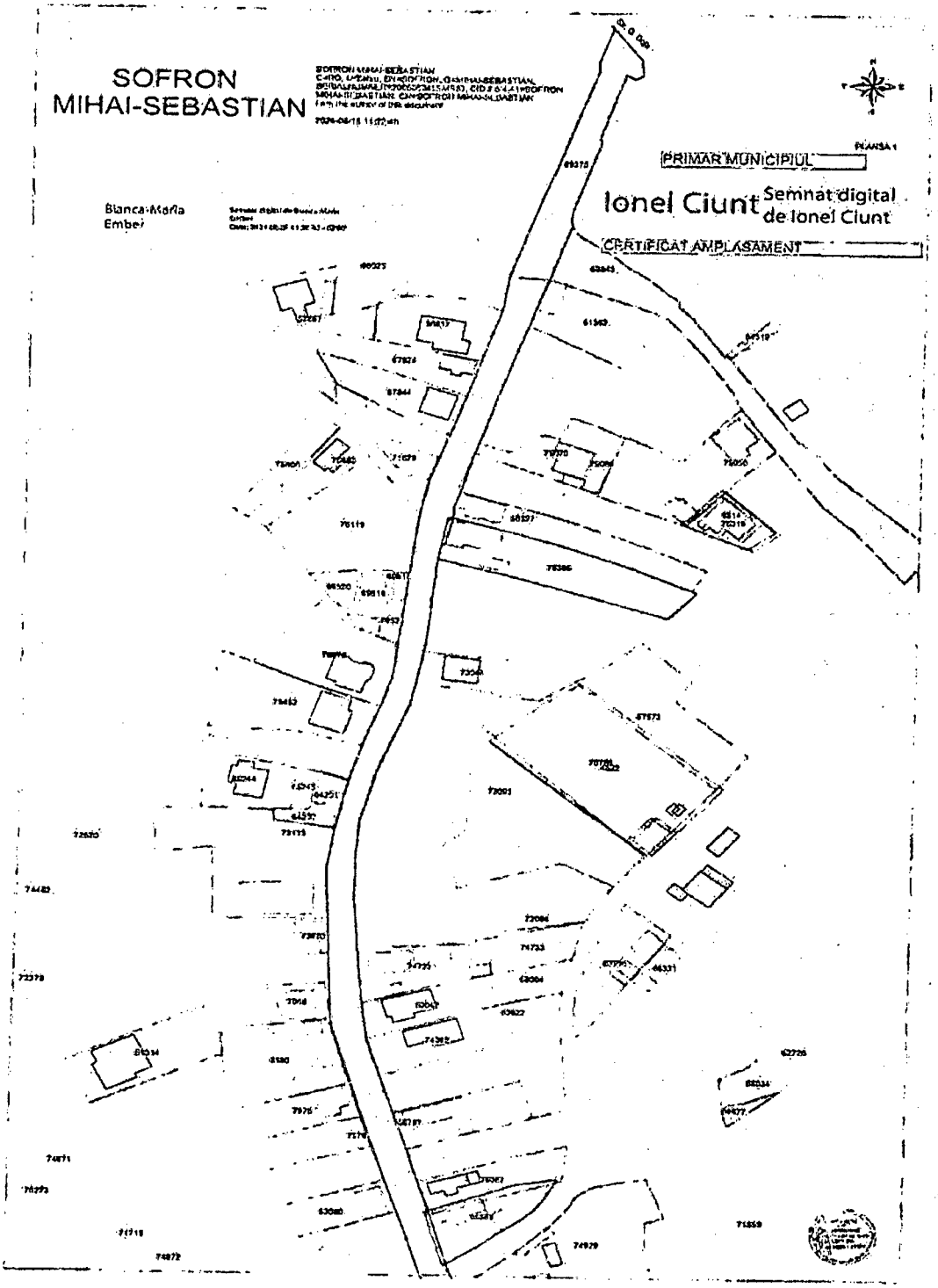
Nr. crt.	*Nume proprietari*	*Nr. CF*	*Nr. cadastral*	*Suprafața totală teren / mp*	*Suprafata teren de expropriat / mp*
1		75385	75385	1263	12
2		60420	60420	1533	31
3		60421	60421	1068	3
4		52544	52544	1513	3
5		62278	62278	1234	26
6		60909	60909	1424	5
7		56638	56638	585	26
8		70159	70159	3199	14
9		58714	58714	1612	3
10		68398	68398	1096	17
11		68397	68397	62	62
12		59333	59333	1737	10
13		59474	59474	1157	8
14		71345	71345	970	11
15		61190	61190	715	24
16		60873	60873	5300	42
17		72399	72399	669	13
18		72398	72398	400	13
19		69586	69586	2900	6
20		64285	64285	7180	69
21		59058	59058	500	3
22		54939	54939	800	25
23		76447	76447	185	4
24		63846	63846	800	32
25		54224	54224	31	31
26		50162	50162	87	42
27		68208	68208	78	13

28		59612	59612	42	13	190
29		77711	3055/b/4	750	6	190
30		52949	3055/b/3	850	10	190
31		65093	3060/b/2/1/a. 3149/c/1/a	98	2	190
				total mp teren str. Eminescu	579	
32		53029	53029	1500	722	130
	TOTAL					
				Total suprafete mp	41338	1301

proprietar Municipiul Zalău					
		Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata teren	Suprafata afectată
1	Municipiul Zalău	69375	69375	1016	1016
2	Municipiul Zalău	70562	70562	14129	14129
3	Municipiul Zalău	65825	65825	754	571
4	Municipiul Zalău	65826	65826	6911	33
5	Municipiul Zalău	73588	73588	201	201
6	Municipiul Zalău	69068	69068	51	51
7	Municipiul Zalău	59709	59709	56	56
8	Municipiul Zalău	59611	59611	46	46
9	Municipiul Zalău	50644	50644	82	82
			Total suprafete mp	23246	16185

proprietari cu suprafete sub 1 m					
		nr. Cf	nr. Cad		
1		55348	55348	609	
2		66146	6614	1500	
3		67442	67442	600	
4					
		69581	69581	231	
5					
		60778	60778	1126	
6					
		55589	55589	565	
7		72382	72382	9495	
8		56439	56439	30	

Planurile de situație si de amplasament sunt incluse în Anexe la prezentul raport. Planul de situatie si amplasament este furnizat exclusiv pentru identificare. Daca este necesara verificarea acuratetii sale, aceasta trebuie facuta de specialisti.


SOFRON
MIHAI-SEBASTIAN
PRIMARIA MUNICIPIUL
Ionel Ciunt
Semnat digital de Ionel Ciunt
CERTIFICAT AMPLASAMENT
Blanca-Maria Ember

Dezlipire imobil - PLANSA 1

situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
75385	1263		75385/1	1251	CC+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			75385/2	12	CC+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
69375	1016		69375	1016	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
70562	14129		70562	14129	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
Total				15157		Mun. Zalau - culoar expropriere

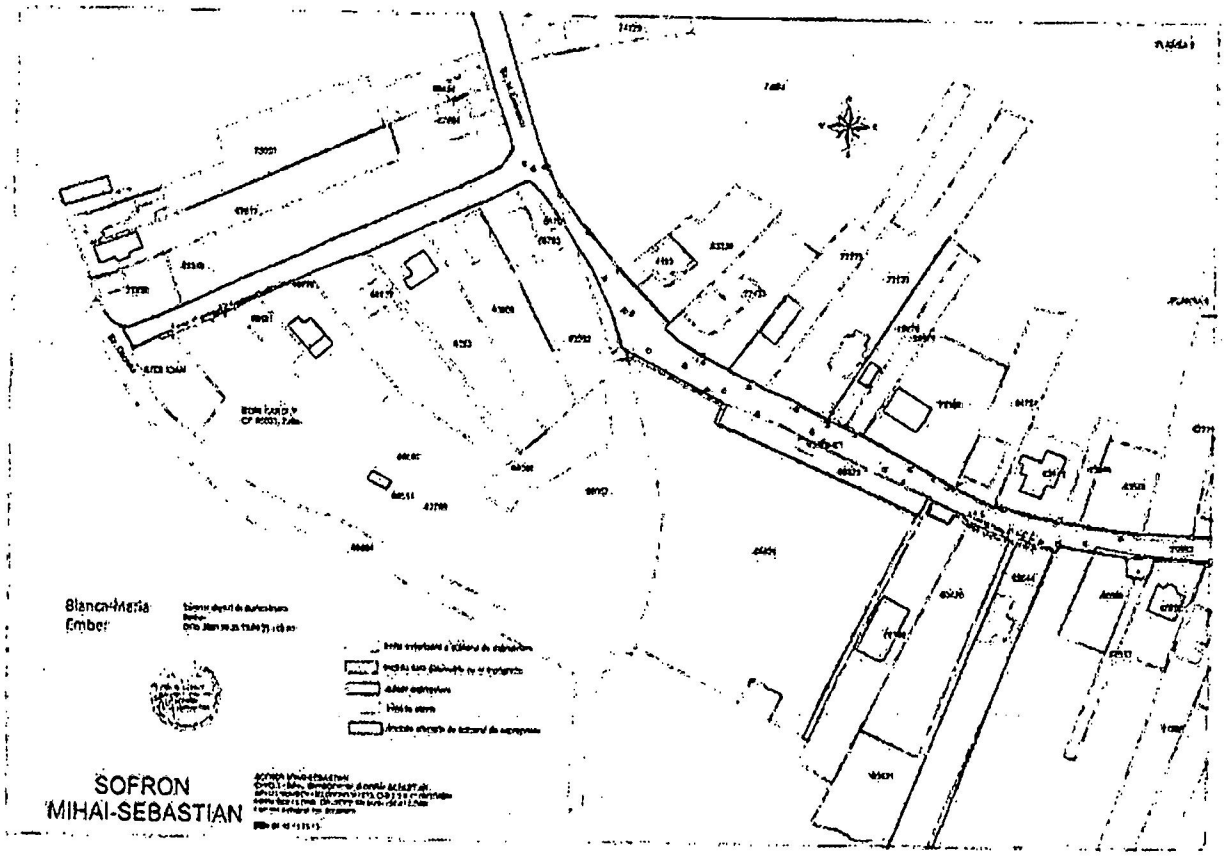
Executant: SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
Aut. Seria RO-SJ-F Nr.0069
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informatiilor documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura
Data 15.08.2024

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SOFRON MIHAI-SEBASTIAN

Inspector
Confirm autentitia numerotului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Semnatura
Data

SOFRON MIHAI-SEBASTIAN

SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
C=RO, L=Zalau, SN=SOFRON, G=MIHAI-SEBASTIAN, SERIALNUMBER=2005062455V533, OID.2.5.4.41=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN, CN=SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
I am the author of this document
2024-08-16 11:24:39



Dezlipire imobil- PLANSA 2

situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
65825	754		65825/1	183	Cc	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			65825/2	571	Cc	Mun. Zalau - culoar expropriere
65826	6911		65826/1	6878	Cc	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			65826/2	33	Cc	Mun. Zalau - culoar expropriere
60420	1533		60420/1	1502	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			60420/2	31	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
60421	1068		60421/1	1065	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			60421/2	3	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
52544	1513		52544/1	1510	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			52544/2	3	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
62278	1234		62278/1	1208	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			62278/2	26	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
60909	1424		60909/1	1419	Cc+L	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			60909/2	5	Cc+L	Mun. Zalau - culoar expropriere
56638	585		56638/1	559	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			56638/2	26	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
Total		-		698	-	-

Expert tehn. SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
LEGITIMATIE EXPERT CAD Nr.0089
Confirm exactitatea datelor inscrise in lucrare, corectitudinea intocmirii documentatiei si existenta avizelor cu restrictii din teren

SOFRON MIHAI-SEBASTIAN

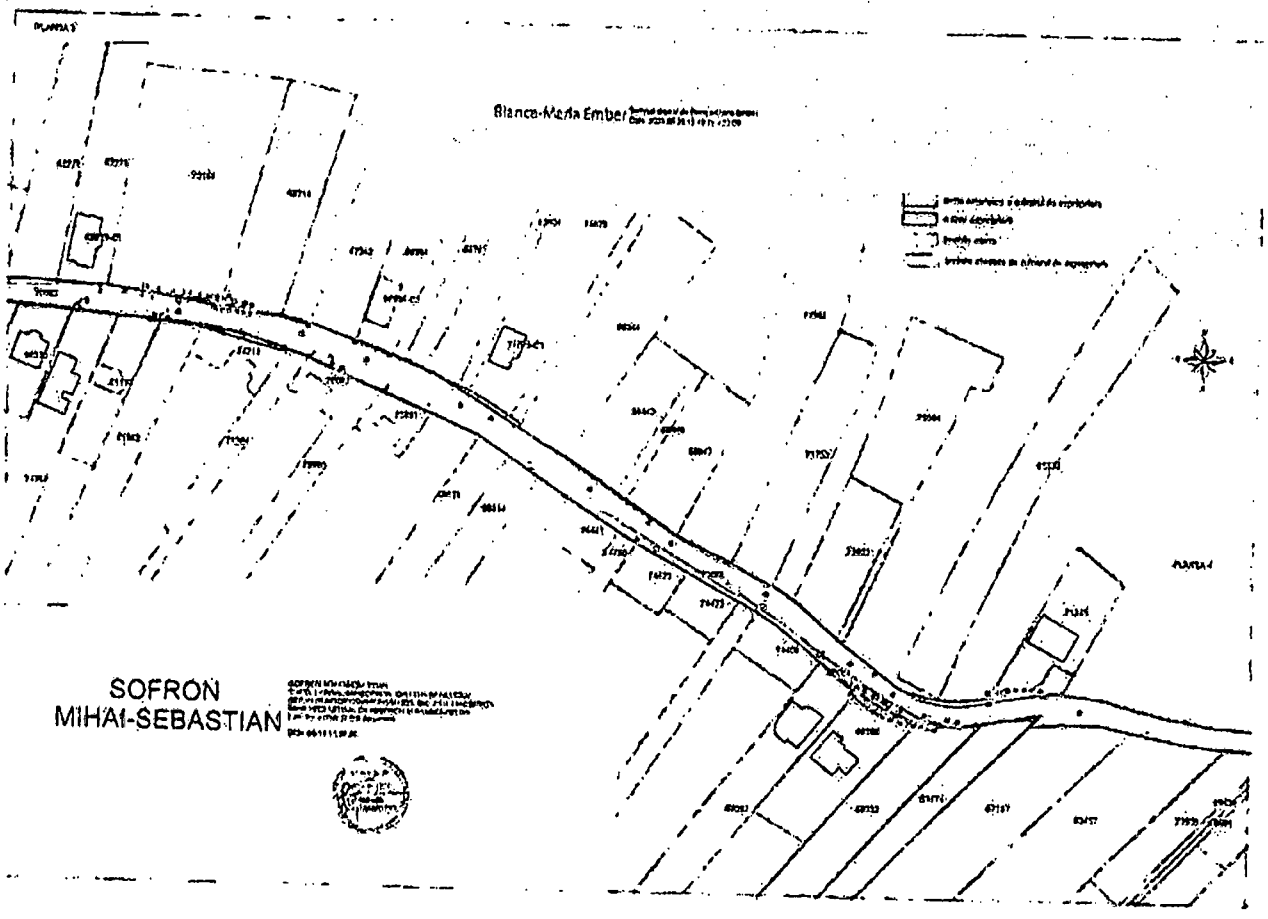
Data 12.10.2023

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

Data


Blanca-Maria Ember
SOFRON
MIHAI-SEBASTIAN

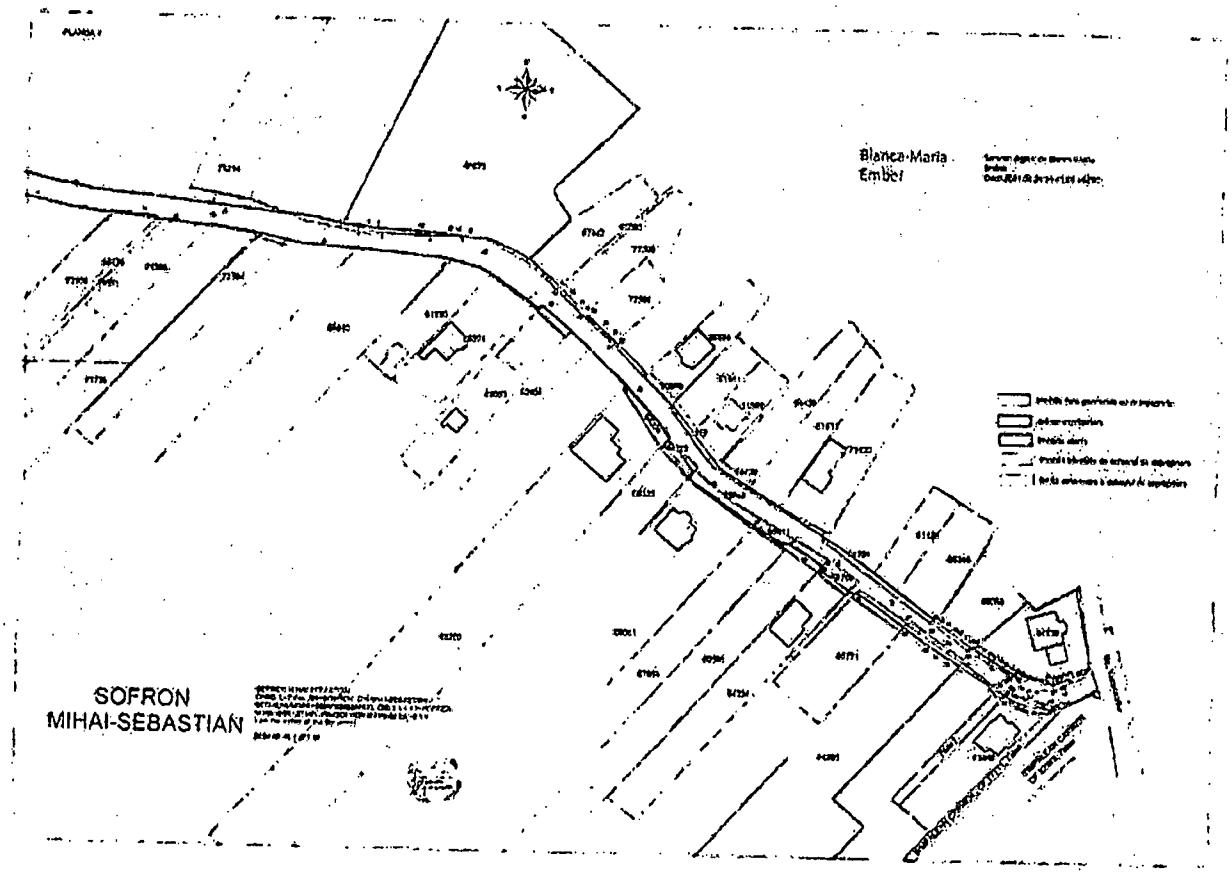
Dezlipire imobil - PLANSA 3

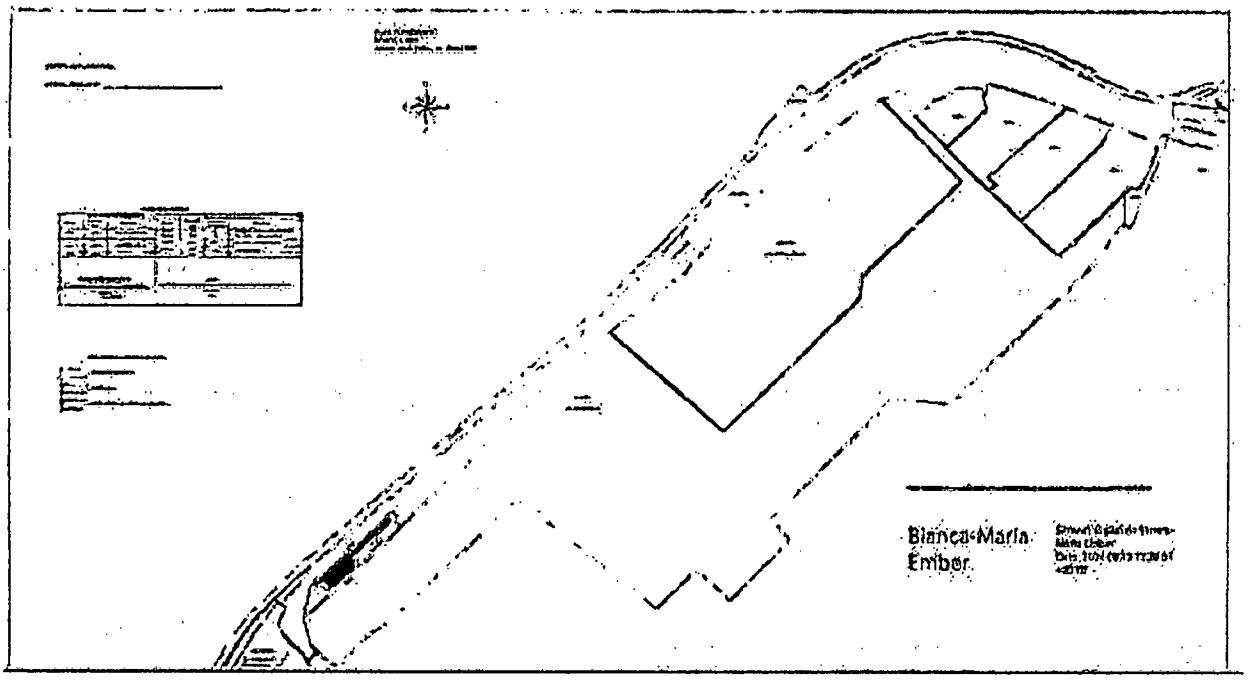
situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
70159	3199		70159/1	3185	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			70159/2	14	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
58714	1612		58714/1	1609	Cc+A+F	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			58714/2	3	Cc+A+F	Mun. Zalau - culoar expropriere
68398	1096		68398/1	1079	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			68398/2	17	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
68397	62		68397	62	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59333	1737		59333/1	1727	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59333/2	10	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59474	1157		59474/1	1149	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59474/2	8	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
71345	970		71345/1	959	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			71345/2	11	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
73588	201		73588	201	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
69068	51		69068	51	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
61190	715		61190/1	691	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			61190/2	24	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
Total				401		

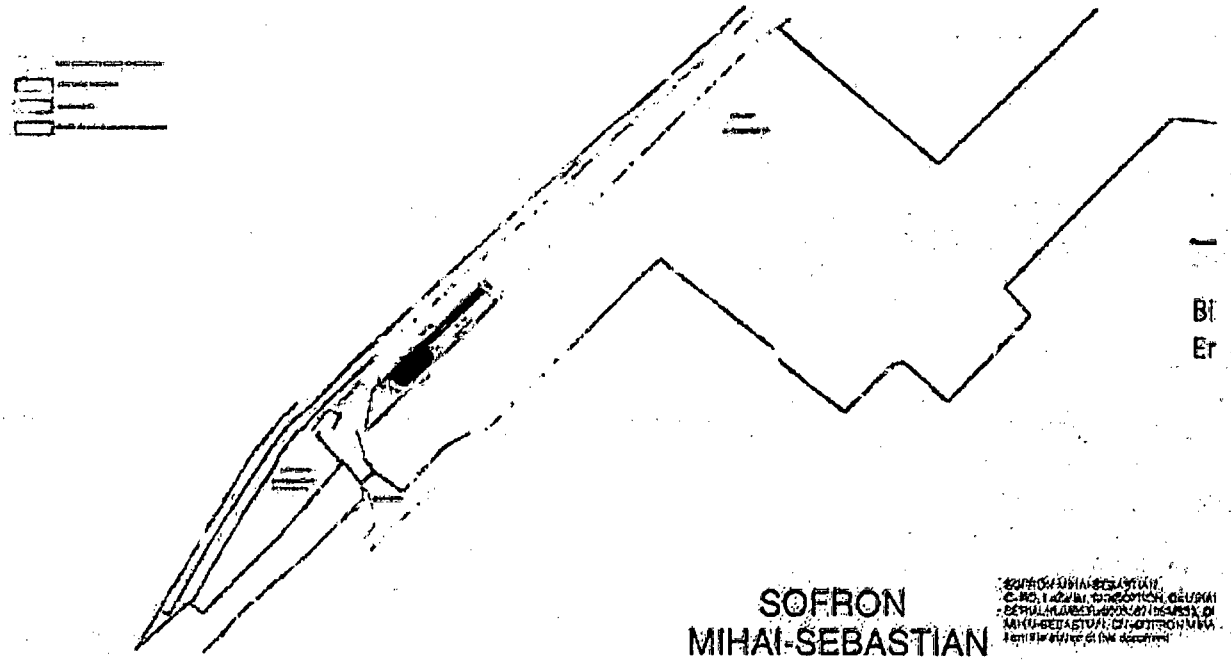
Executat: COTRON MIHAI - SEBASTIAN
MIHAI-SEBASTIAN 2024

Confirm atribuirea numerelor cadastrale si introducerea imobilului in sistemul integral de cadastru si carte funciara

Inspector
Semnatura
Data


Blanca-Maria
Ember
SOFRON
MIHAI-SEBASTIAN


Blanca-Maria
Ember



Dezlipire imobil - PLANSA 1

ahuntie actuala (inainte expropriere)			ahuntie propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
53029	1500	S.C. SILCOTUB S.A.	53029/1	778	A	Ramane la dreptarea vechilor proprietari
			53029/2	722	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
55524	25386	MUNICIPIUL ZALAU	55524/1	22676	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
			55524/2	2710	DR	Municipiul Zalau
Total	26886			26886		

Beneficiar: SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
CUI/CIF: RO-CJ-F-W-0001
Semnatura
Data 15.05.2024

Inspector
Confirm ca datele inscrise corespund cu cele din documentele prezentate si cu situatia din teren
Semnatura
Data

Limita exterioara a culoarul de expropriere

Zona culoar expropriere

Imobile otorno

Imobile afectate de culoarul de expropriere

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zalau
Adresa BCPI: ZALAU, Str. CORNELIU COPOSU, nr. 31A, Cp: 450018, TEL: 0260-619394

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 529 / 2024

Întocmit astăzi, 13/09/2024, privind cererea 48290 din 13/09/2024
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MUNICIPIUL ZALAU
2. Executant: Sofron Mihai-Sebastian
3. Denumirea lucrărilor recepţionate: PLAN TOPOGRAFIC
4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PLAN	13.09.2024	Inscris sub semnatură privată	Sofron Mihai-Sebastian
194	13.09.2024	Inscris sub semnatură privata	Sofron Mihai-Sebastian
DXF	13.09.2024	Inscris sub semnatura privata	Sofron Mihai-Sebastian
48	18.01.2022	Act administrativ	MUNICIPIULUI ZALAU

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 529 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Documentele predate sunt cele prevăzute în Regulamentul de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin O.D.G. al A.N.C.P.I nr. 600/2023, precum şi cele prevăzute în Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
Documentaţia pentru recepţia suportului topografic, pentru coridorul de expropriere în vederea realizării proiectului- Modernizare coridor de mobilitate urbana str.Valea Mitl din Municipiul Zalau, îndeplineşte condiţiile tehnice de execuţie impuse de Regulamentul de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin
Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I, nr. 600/2023, precum şi cele prevăzute în Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local şi Normele metodologice de aplicare ale acesteia.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
68289	Avertizare	Receptia 5521127: Imobilul TR-501-1 se suprapune cu terenul 68289 din stratul permanent!
65524	Avertizare	Receptia 5521127: Imobilul TR-501-1 se suprapune cu terenul 65524 din stratul permanent!
53029	Avertizare	Receptia 5521127: Imobilul TR-501-1 se suprapune cu terenul 53029 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 5521127: Imobilul TR-501-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
BIANCA EMBER

Dezlipire imobil - PLANSA 4

situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
60873	6300		60873/1	6258	Cc+L	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			60873/2	42	Cc+L	Mun. Zalau - culoar expropriere
72398	669		72399/1	656	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			72399/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
72398	400		72398/1	387	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			72398/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
69588	2900		69588/1	2894	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			69588/2	6	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
64285	7180		64285/1	7171	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			64285/2	09	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59056	500		59056/1	497	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59056/2	3	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
64939	800		59056/1	774	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59056/2	25	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
76447	165		76447/1	781	DR	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			76447/2	4	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
63846	800		63846/1	768	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			63846/2	32	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
64224	31		64224	31	Cc	Mun. Zalau - culoar expropriere
60162	87		60162/1	45	arie	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			60162/2	42	arie	Mun. Zalau - culoar expropriere
68208	78		68208/1	65	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			68208/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59612	42		59612/1	28	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59612/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
69709	68		69709	56	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59611	46		59611	46	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
60644	82		60644	82	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
77711	750		3055/b/4/1	744	DR	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			3055/b/4/2	6	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
52949	650		3055/b/3/1	640	Cc	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			3055/b/3/2	10	Cc	Mun. Zalau - culoar expropriere
65093	98		3060/b/2/1/a.3149/b/1/b/1/1	96	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			3060/b/2/1/a.3149/b/1/b/1/2	2	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
Total			-	405	-	-

Executant: SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
Aut. Sorla RO-SJ-F Nr.0069
Confirm exactitatea datelor inscrise in prezentul document si asumarea raspunderii pentru acestea
Semnatura MIHAI-SEBASTIAN Data 13.08.2024

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Semnatura
Data

Dezlipire imobil - PLANSA 3

situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
70159	3199		70159/1	3185	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			70159/2	14	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
58714	1612		58714/1	1609	Cc+A+F	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			58714/2	3	Cc+A+F	Mun. Zalau - culoar expropriere
68398	1096		68398/1	1079	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			68398/2	17	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
68397	62		68397	62	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59333	1737		59333/1	1727	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59333/2	10	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59474	1157		59474/1	1149	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59474/2	8	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
71345	970		71345/1	959	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			71345/2	11	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
73588	201		73588	201	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
69068	51		69068	51	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
61190	715		61190/1	691	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			61190/2	24	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
Total			-	401	-	-

Executant: SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
Aut. Sorla RO-SJ-F Nr.0069
Data 13.08.2024

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Semnatura
Data

Dezlipire imobil - PLANSA 4

situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (după expropriere)			
Nr.cad	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
60873	5300		60873/1	5258	Cc+L	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			60873/2	42	Cc+L	Mun. Zalau - culoar expropriere
72399	669		72399/1	656	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			72399/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
72398	400		72398/1	387	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			72398/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
69586	2900		69586/1	2894	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			69586/2	6	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
64285	7180		64285/1	7111	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			64285/2	69	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59058	500		59058/1	497	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59058/2	3	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
54939	800		54939/1	775	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			54939/2	25	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
76447	185		76447/1	181	DR	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			76447/2	4	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
63846	800		63846/1	768	Cc+A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			63846/2	32	Cc+A	Mun. Zalau - culoar expropriere
54224	31		54224	31	Cc	Mun. Zalau - culoar expropriere
50162	87		50162/1	45	altele	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			50162/2	42	altele	Mun. Zalau - culoar expropriere
68208	78		68208/1	65	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			68208/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59612	42		59612/1	29	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			59612/2	13	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59709	56		59709	56	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
59611	46		59611	46	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
50644	82		50644	82	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
77711	750		3055/b/4/1	744	DR	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			3055/b/4/2	6	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
52949	850		3055/b/3/1	840	Cc	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			3055/b/3/2	10	Cc	Mun. Zalau - culoar expropriere
65093	98		3060/b/2/1/a.3149/c/1/a/1/1	96	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			3060/b/2/1/a.3149/c/1/a/1/2	2	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
Total			-	608	-	-

Executant: SOFRON MIHAI - SEBASTIAN
Aut. Sorla RO-SJ-F Nr.0069
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura
Data 28.08.2024

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Semnatura
Data

3.3 DESCRIEREA LOTURILOR DE TEREN

- ✓ Suprafata de 1.301 mp terenuri intravilane identificate în CF-urile din tabel sunt localizate în zona mediană a localității Zalău, pe strada Mihai Eminescu (suprafața de 579 mp), respectiv, în Valea Miții (suprafața de 722 mp).

Calea principală de acces: Accesul la teren se face pe drum public neasfaltat
Tip de proprietate: Teren liber intravilan, având categoria de folosință arabil, curți construcții.
Suprafața totală: 1.301 mp
Forma si dimensiuni : – conform planurilor amplasament
Inclinatie / panta:- plan;
Limitele proprietatii: terenuri libere și construite
Utilitati: in apropiere
Împrejmuire: 3 parcele de teren (întabulate în CF 58714 Zalău, CF 77711 Zalău și CF 52949 Zalău) sunt împrejmuite
Destinație: Coridor de mobilitate urbană str. Mihai Eminescu - Valea Miții

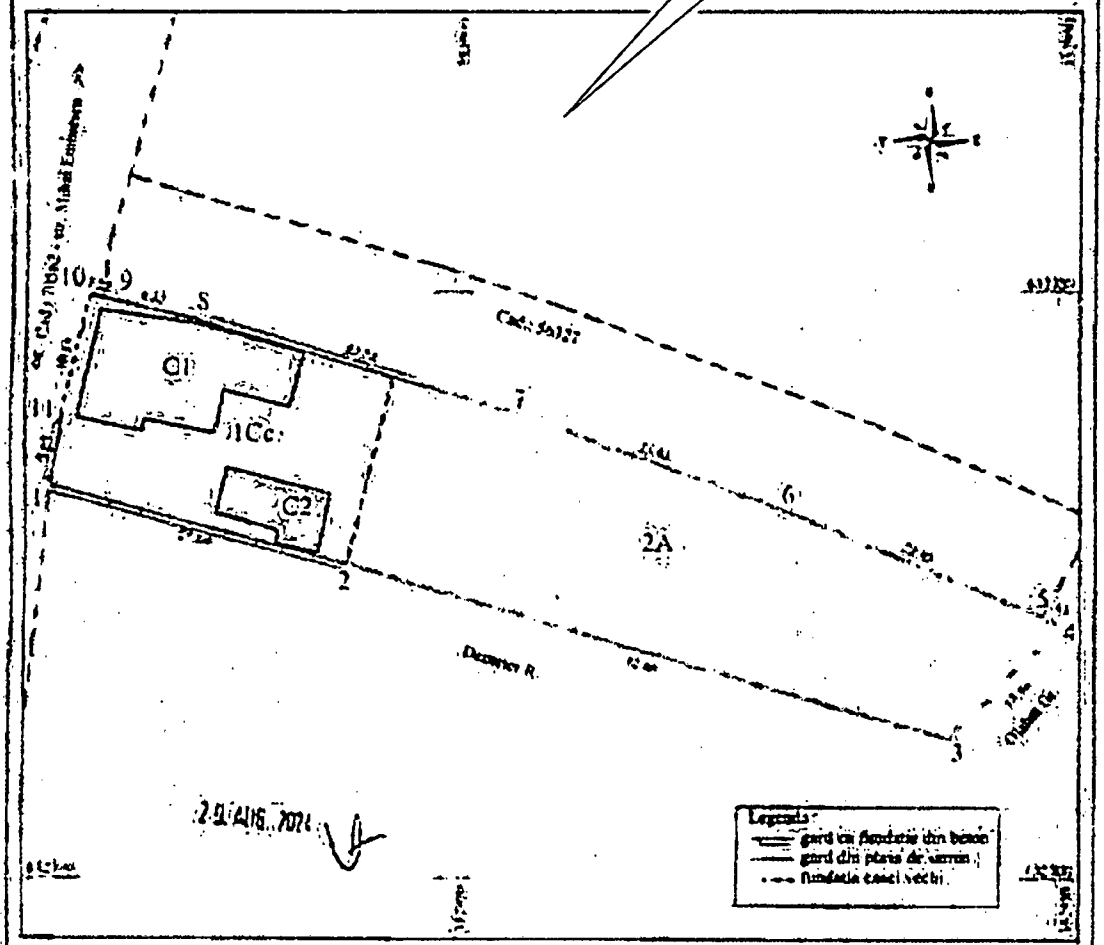
proprietatea de evaluat

Plan de amplasament si delimitare a imobil

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
32395	1241	jud. Sălaj, UAT, Zalău, str. Mihai Eminescu, nr.15

Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	ZALAU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafața	Mențiuni
1	Cc	430	Teren intravilan imprejmuit cu gard cu fundație din beton si cu gard din plasa de sarma
2	A	633	
Total		1063	

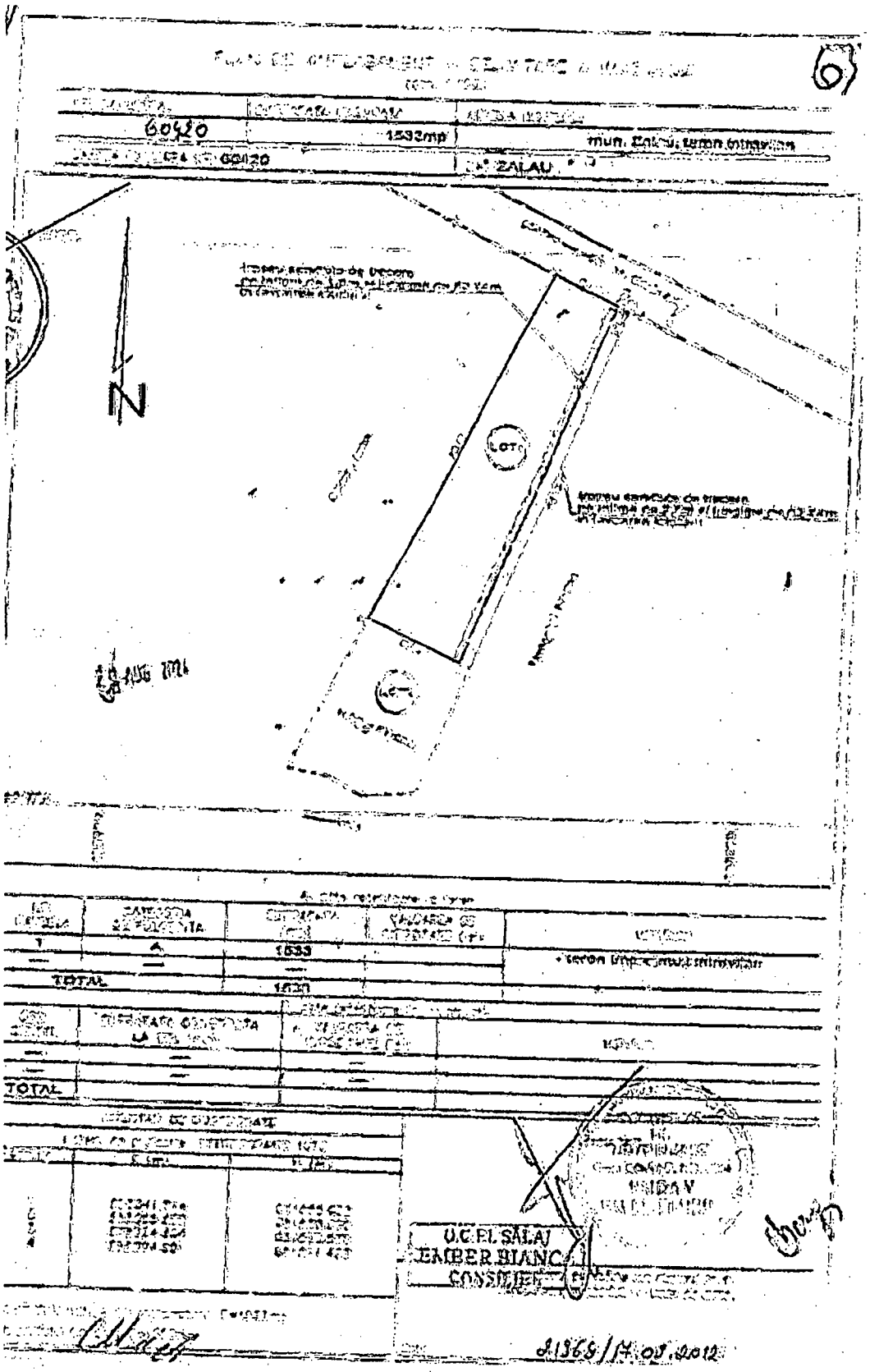
B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	Ca	114	Casa
C2	AA	49	Anexa gospodareasca cu fundatie in stare buna, cu invelitoare din tabla si din lemn
Total		163	

Suprafața din măsurători = 1241 mp
Suprafața din acte = 1241 mp

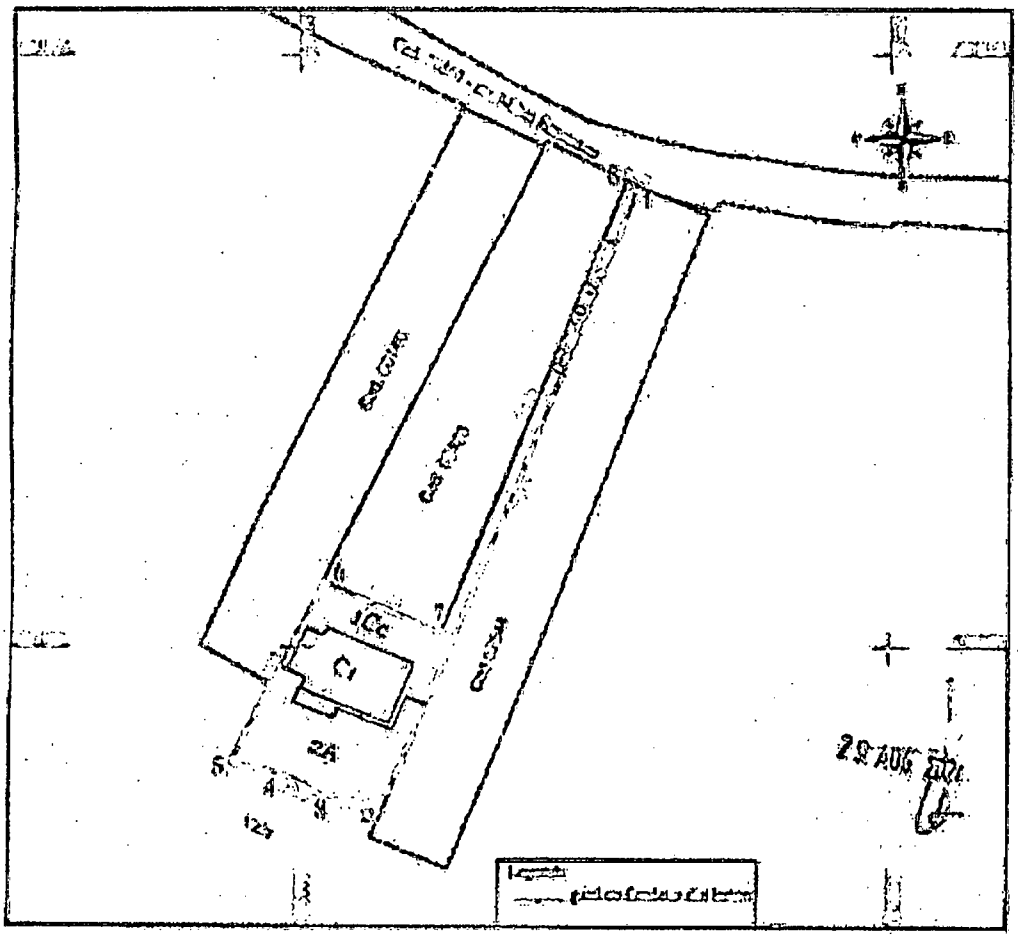
Semnătura electronică
Certificat de calificare la nivelul cheilor publice
Cu sediul în Zalău, Str. Mihai Eminescu, nr. 15, Sălaj
Semnat digital de JUHASZ MIKLOS
Data: 2022.06.21 14:16:14 +03'00'

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura electronică
Data 20.06.2022
Marinela


60420
1532mp
ZALAU
N
TOTAL
U.C.P. EL SALAJ
EMBER BIANC
CONSILIER
A1368/17.05.2012

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000



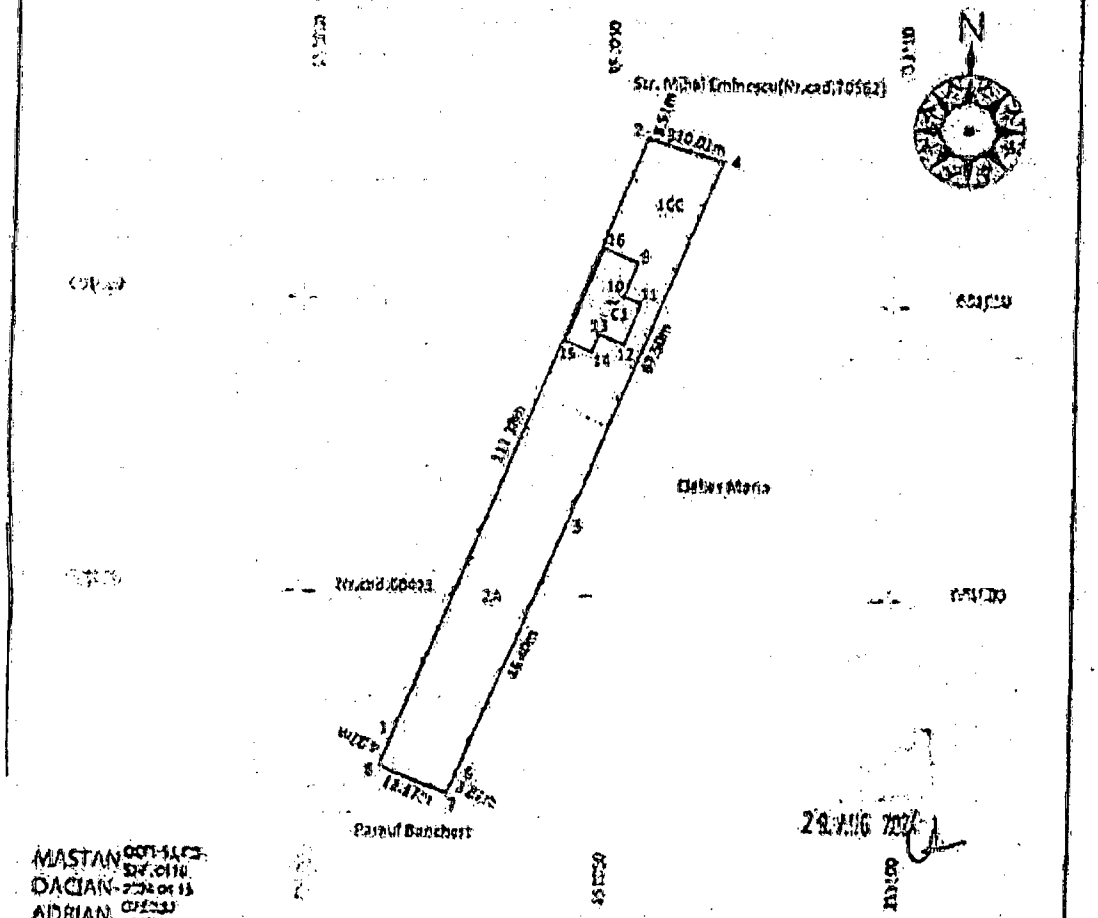
ANEXA NR. 10 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
92544	1513	Loc. Zalau, Tarlaua Bankert, Jud.Salaj

Carte Funciara nr.	92544	UAT	ZALAU



29.AUG 2024

MASTAN DACIAN-ADRIAN

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	1513	Terenul intravilan partial imprejmuit cu gard metalic de culoare de tonul al stalpi de beton intre punctele 2-4, el gard din plasa de sarma si gard din lemn intre punctele 4-6 si 8-1
2	A	0	
Total		1513	

Cod	Destinatia	Suprafata ocupata la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	129.9	CASA D+P+1E, SC=129.9mp
Total		129.9	

Suprafata totala masurata a imobilului= 1513 mp
Suprafata din acte = 1513 mp

Executant: PFA "ING. TOPOVISION MARITIM S.R.L."
Certificat de autorizare: CD-2-1 nr. 2331
PFA MASTAN DACIAN-ADRIAN
Certificat de atestare: PD-A nr. 0110
Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea informatiilor inscrise in prezentul document si asumandu-mi urmarile unei eventuale declaratii false in sensul prevederilor art. 326 din Codul Penal privind falsul in declaratii.
Semnatura si stampila
Data 15.04.2024

Inspector
Confirm verificarea modului de intocmire a prezentului document si asumandu-mi urmarile unei eventuale declaratii false in sensul prevederilor art. 326 din Codul Penal privind falsul in declaratii.
Semnatura si stampila
Data 17/06/2024

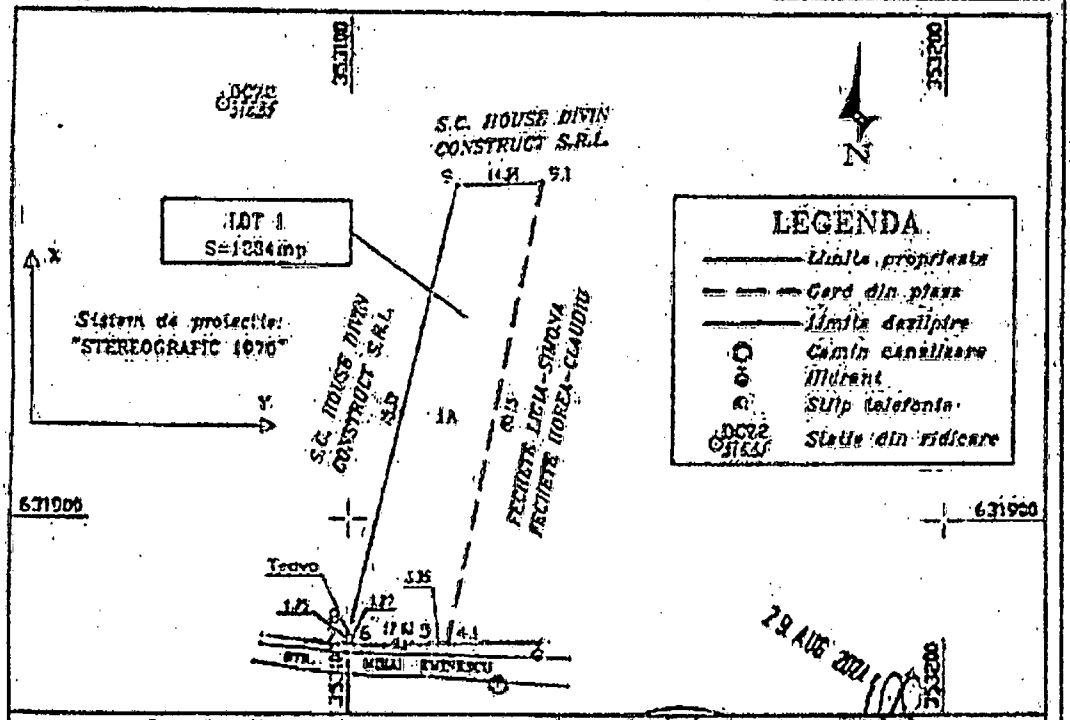
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	S măsurată	Adresa imobilului
6275	1234	Zalau, intravilan

Carte funciara		UAT	Zalau

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	A	1234		Partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma
Total		1234		



Inventar de coordonate

Sistem de proiectie Stereografia 1970		
Punct	X (m)	Y (m)
9.1	353132.45	631957.02
4.1	353117.01	631878.38
5	353113.66	631878.31
6	353101.03	631878.30
7	353098.76	631878.37
8	353100.11	631880.06
9	353118.08	631956.31

Suprafata totala masurata = 1234 mp

Suprafata din act. = 1234 mp

Executant:

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RDAE nr. 00313 SIPOS B. BALAZS ZOLTAN Semnatura si stampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RDAE nr. 00313 GEOPROMTERRA S.R.L. CATEGORIA

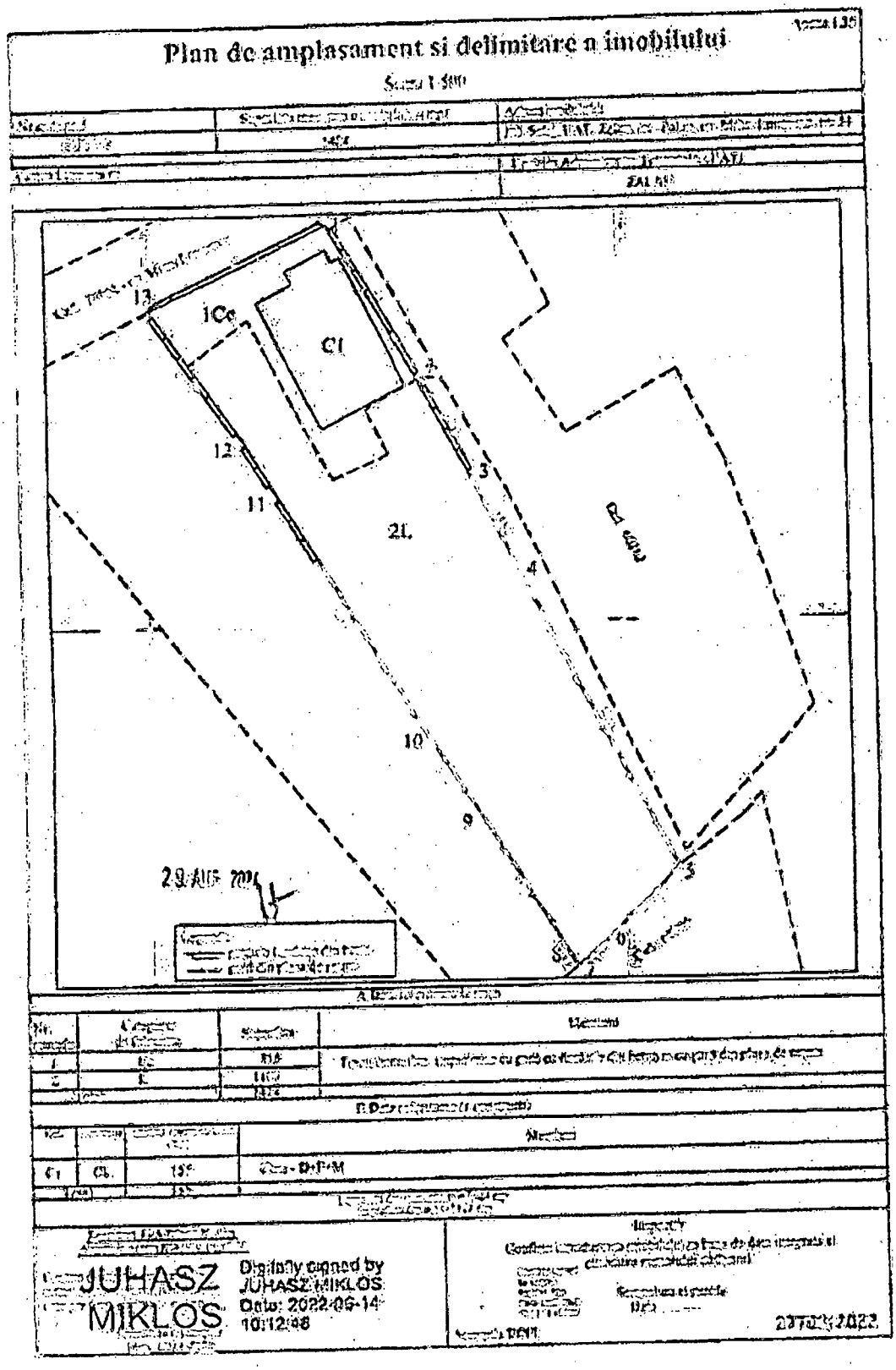
Data 15.03.2013

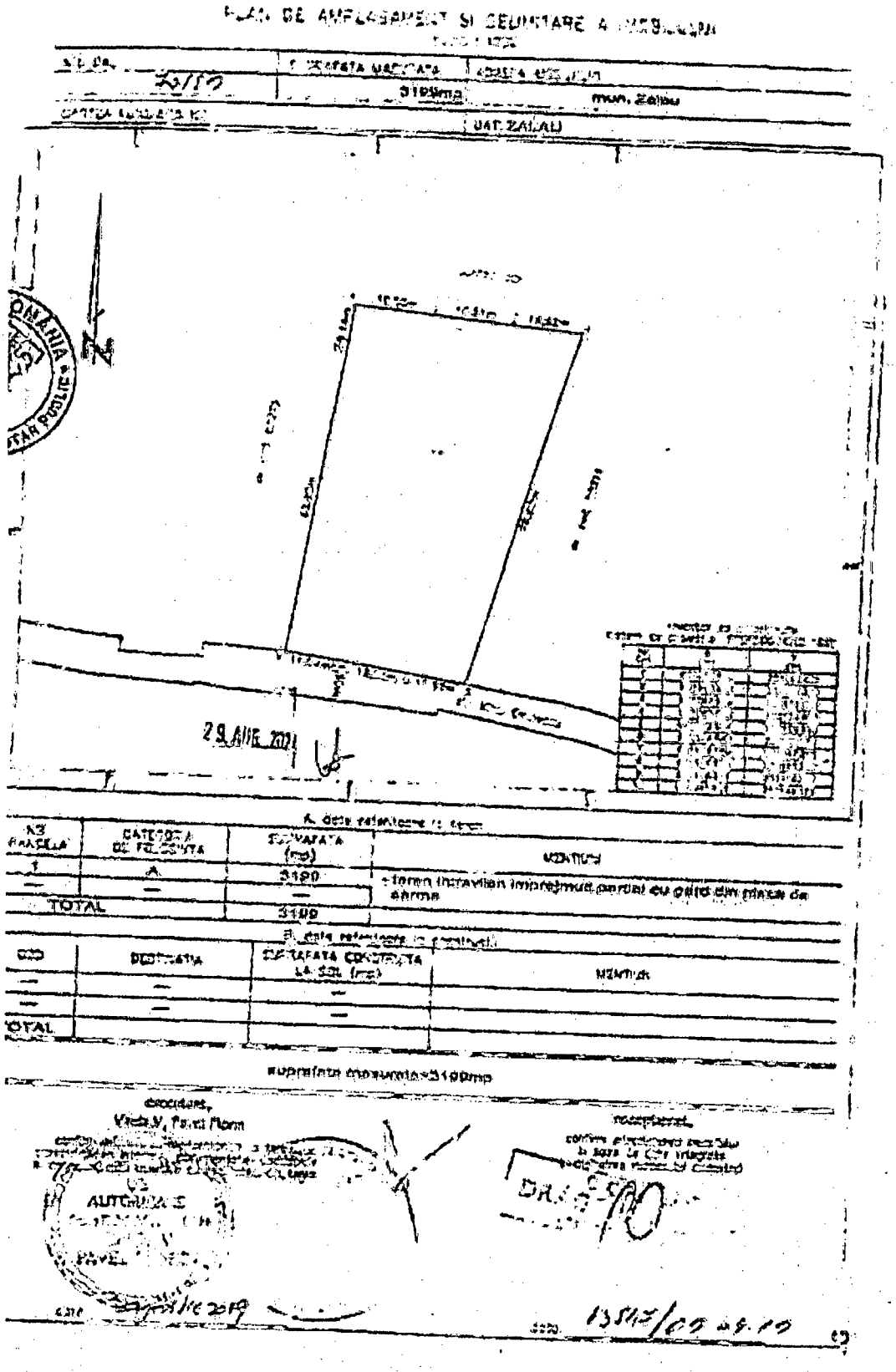
Parafa

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Semnatura si stampila

19.03.2013 Stampila BCPI


Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500
13
1Ce
C1
12
11
2L
10
9
1
2
3
4
5
6
7
8
29 AUG 2022
JUHASZ MIKLOS
Digitally signed by JUHASZ MIKLOS
Date: 2022.09.14 10:12:08



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. Cad. 2113 | Suprafata masurata 3199mp | Adresa imobilului mun. Zalau

Carte funciara nr. | UAT ZALAU

29 AUG 2019

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	3199	sistem inteavilon imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma
—	—	—	
TOTAL		3199	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
—	—	—	
—	—	—	
TOTAL			

Suprafata masurata=3199mp

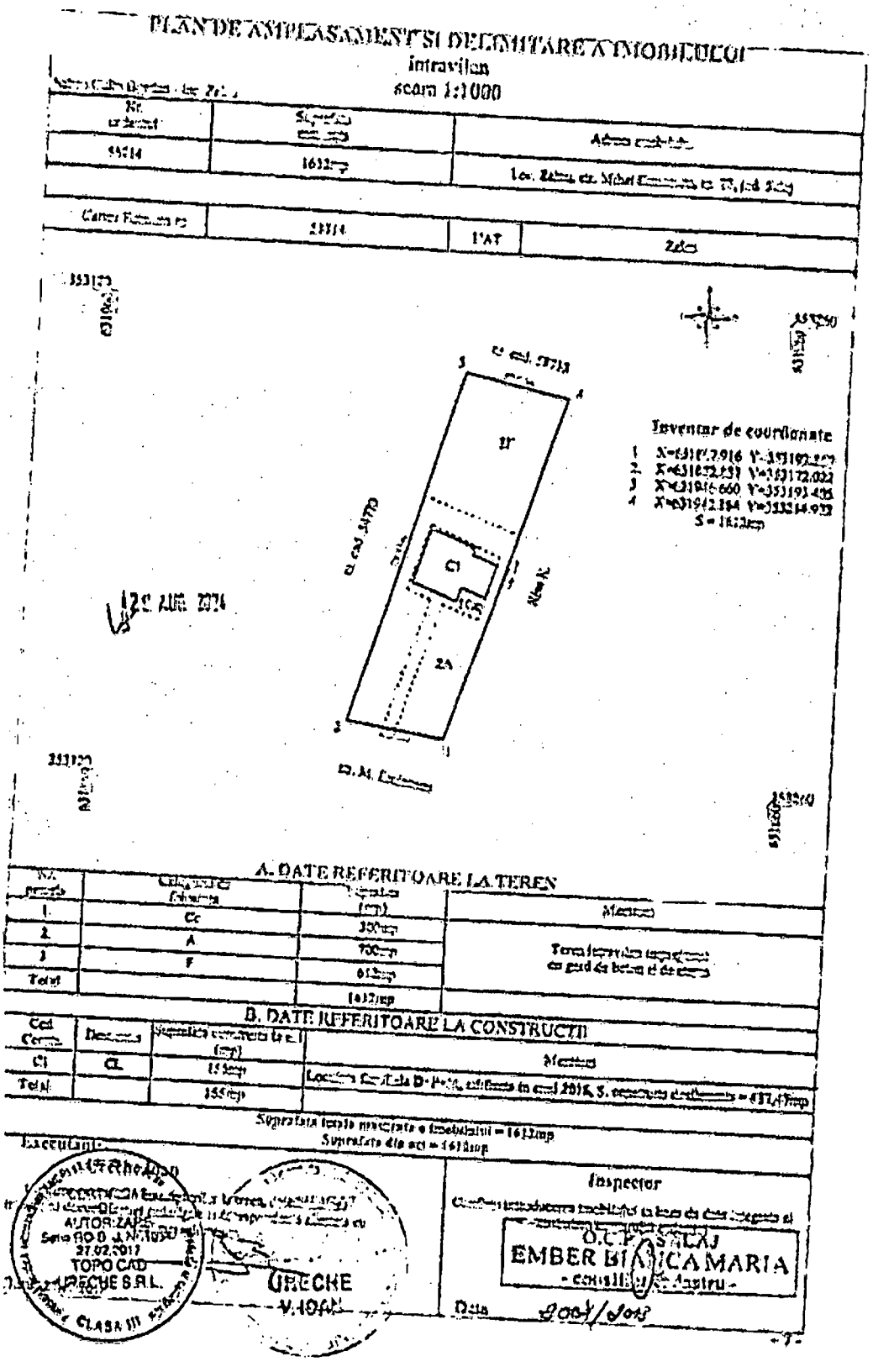
Executant,
Vizat OCPI Salaj

Receptionat,

AUTORIZAT

29/11/2019

13512/29.11.19



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILELOR

intravilan

scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
55214	1632mp	Loc. Zalau, str. Mihai Eminescu, nr. 77, jud. Salaj

Carte Funciara nr.	55214	UAT	Zalau

Inventar de coordonate

1 X=631[illegible]916 Y=[illegible]
2 X=631872.231 Y=[illegible]
3 X=631916.660 Y=[illegible]
4 X=631942.184 Y=[illegible]
S = 1632mp

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1.	Cc	350mp	
2.	A	700mp	Terenul ocupat de imobil este in grad de bonitate 6 de ordin
3.	F	582mp	
Total		1632mp	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod Corp	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	155mp	Locuinta cu regim D+P+E, edificata in anul 2016, S. construita desfasurata = 437,47mp
Total		155mp	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1632mp
Suprafata din act = 1632mp

Executant

AUTORIZAT
Seria ROD Nr. 1030
27.02.2017
TOPO CAD
GRECHE S.R.L.
CLASA III

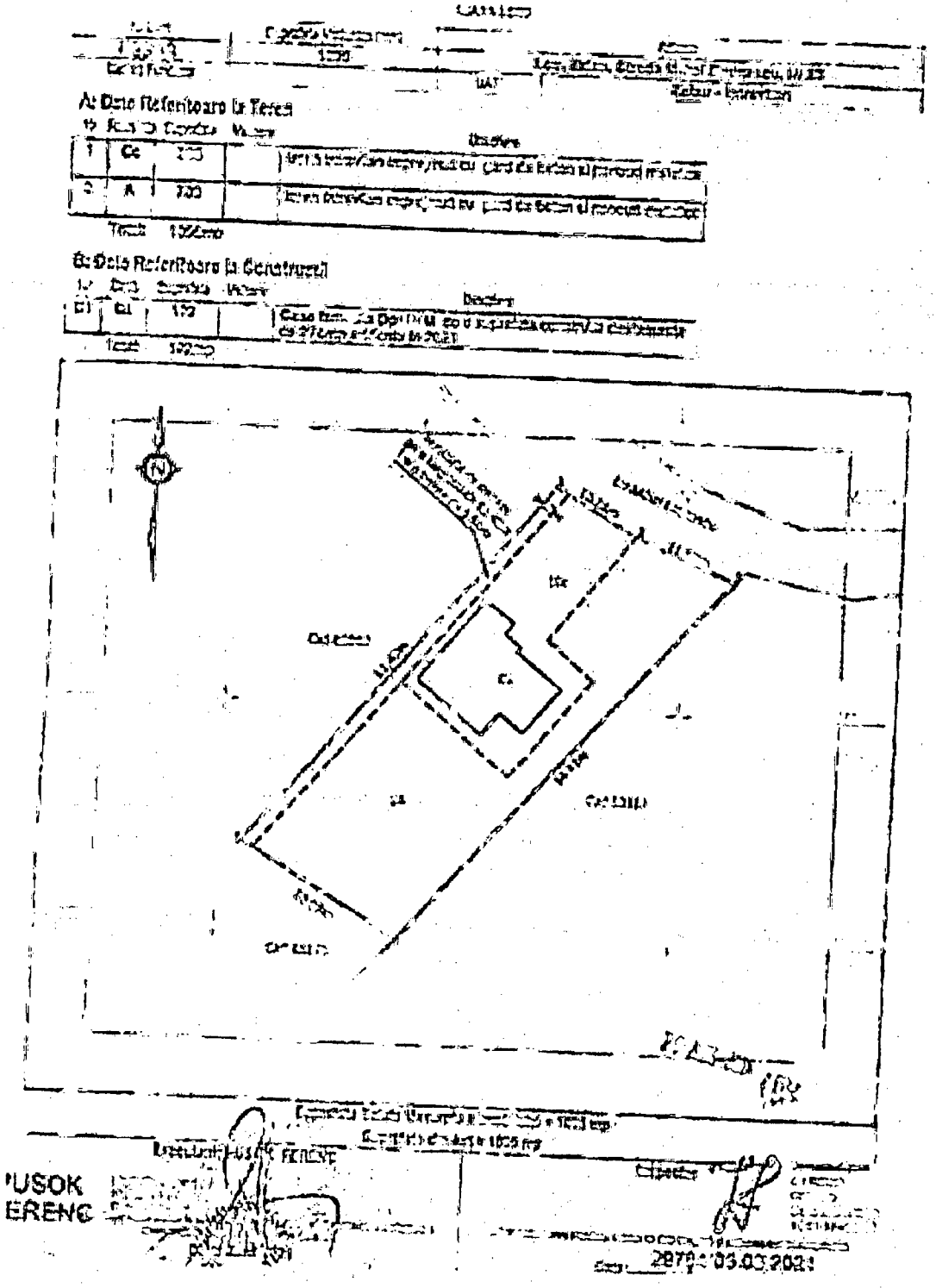
GRECHE
V.IOAN

Inspector

O.C.P. SALAJ
EMBER BIANCA MARIA
- consilier -

Data 2084/2018

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:250

Nr. Cad. 10374 | Suprafața Măsurată (mp) 62 | Adresa: Loc. Zalmu, Jud. Sălaj | Zalău - Intravilan | UAT

Nr. Carte Funciară

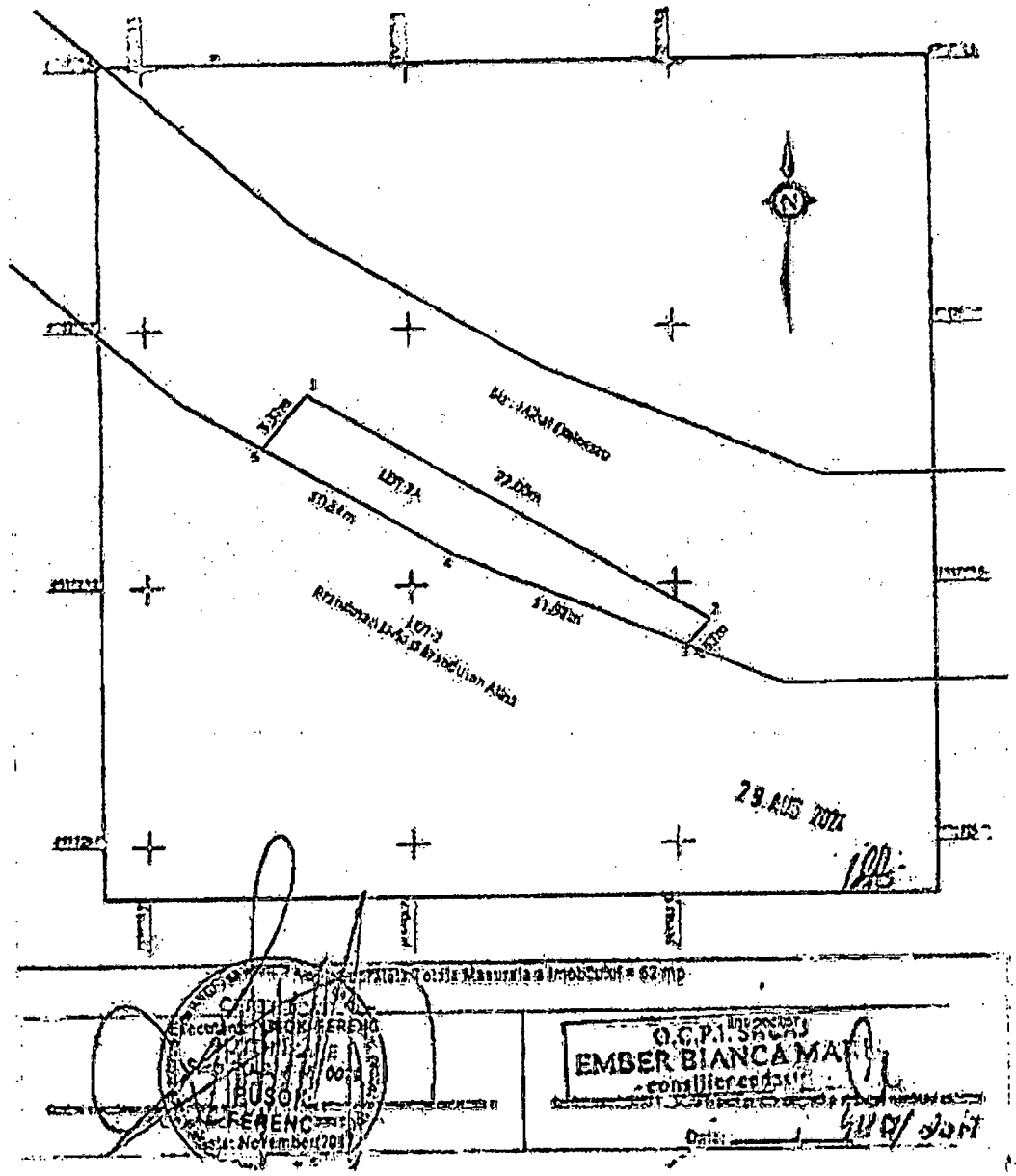
A. Date Referitoare la Teren

Nr. Parcelă	Identificator	Observații	Descriere
1	A	62	

Total: 62mp

Inventar Coordonate

Nr.	N(m)	E(m)
1	631782.018	355307.428
2	631731.434	355336.029
3	631740.205	355350.294
4	631744.784	355354.630
5	631782.947	355315.552



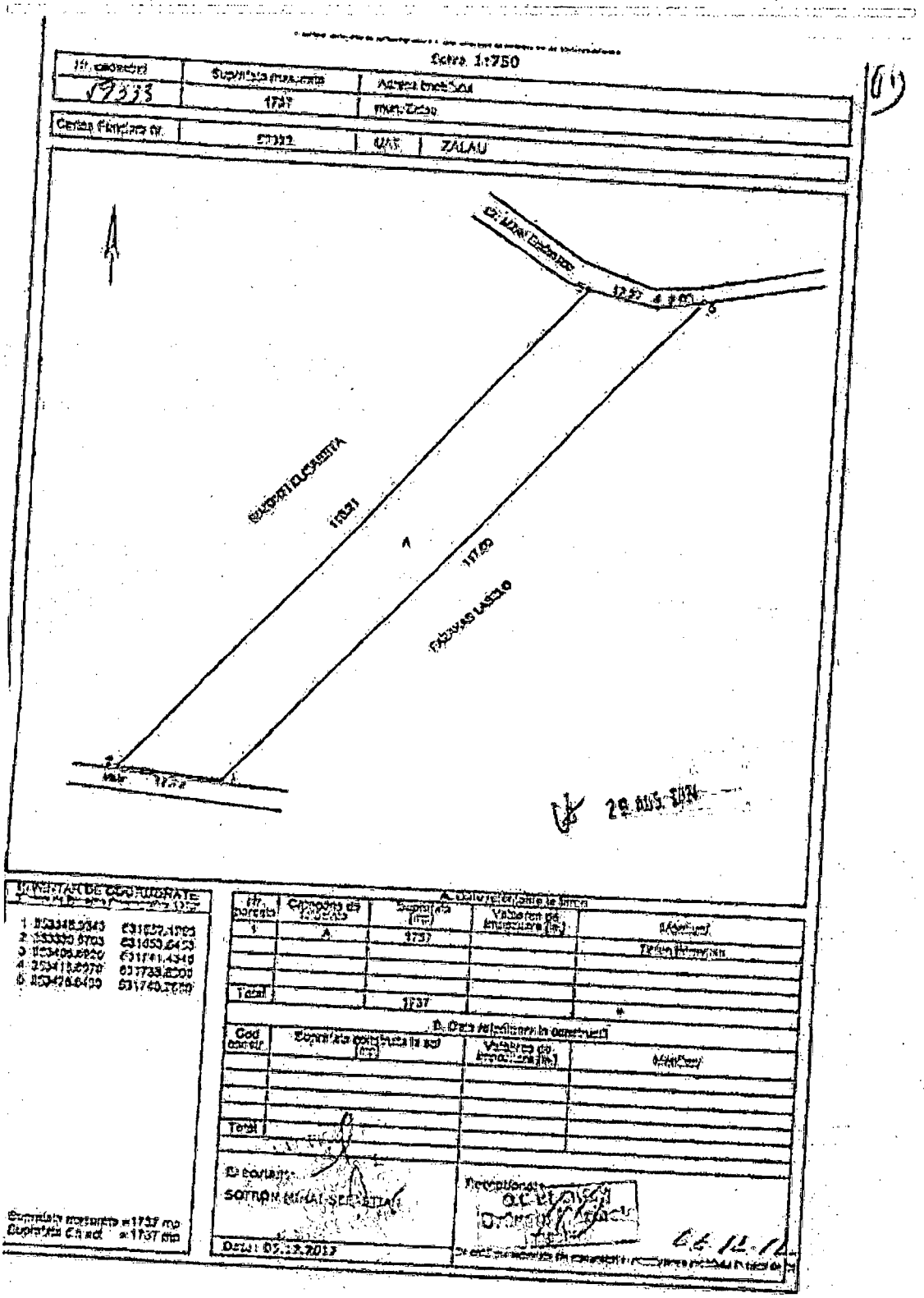
Suprafața Măsurată a Imobilului = 62 mp

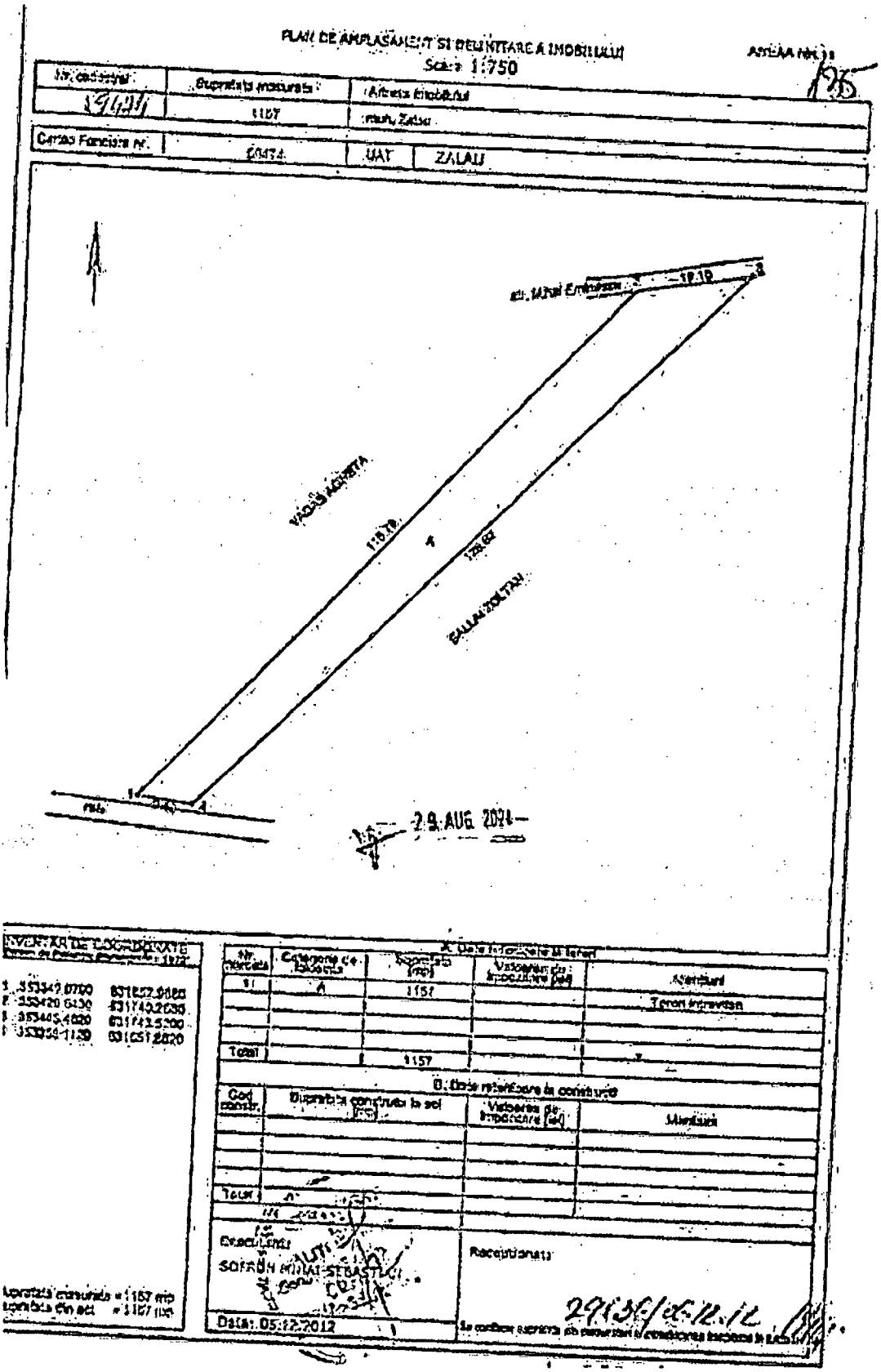
Executant: [illegible] FERENC

Data: Noiembrie 2022

O.C.P.I. Sălaj
EMBER BIANCA MA[illegible]
consilier cadastru

Data: [illegible]


Scara 1:750
ZALAU
1737
1737
1737


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:750
Nr. cadastral
Suprafata masurata
1157
Carte Funciara nr.
UAT
ZALAU
str. Mihai Eminescu
19.19
VADUL MORII
1:19.19
128.62
DALIA ZOLTAN
29.AUG 2024
Nr. parcela
Categoria de folosinta
Suprafata (mp)
Valoarea de impozitare (lei)
Observatii
Teren intravilan
Total
1157
Cod constr.
Suprafata construita la sol (mp)
Valoarea de impozitare (lei)
Observatii
Executant:
SOFRON MIHAI-SEBASTIAN
Data: 05.12.2012
Receptionat:
29135/05.12.12

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

Scara 1:500

71345

970

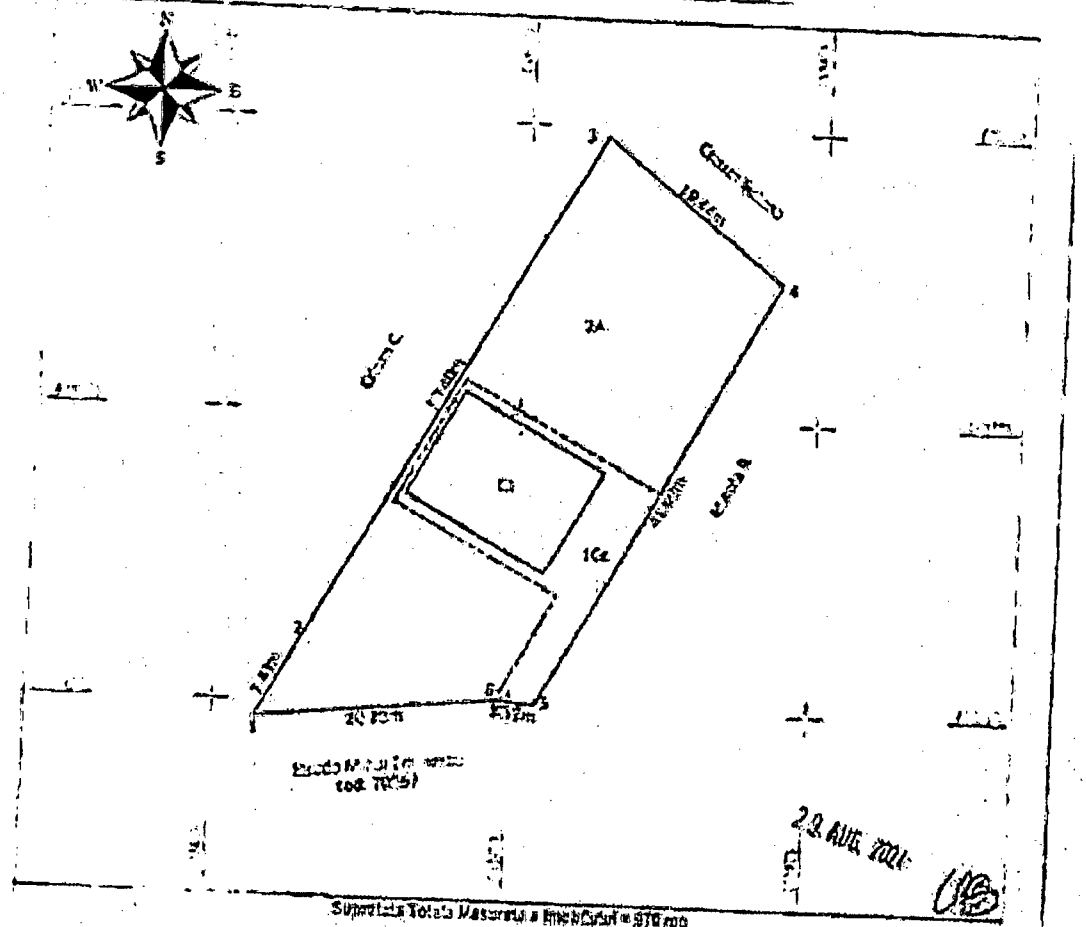
Loc. Zalau, Strada Mihai Eminescu, Nr. 111

A: Date Referitoare la Teren

Nr.	Cod	Suprafata	Descriere
1	Cc	250	Teren curti constructii aferent unui spatiu cu alta destinatie
2	A	720	Teren intravilan neimprejmuit cu alta destinatie
Total		970mp	

B: Date Referitoare la Constructii

Nr.	Cod	Suprafata	Descriere
C1	CL	135	Locuinta individuala P, edificata in anul 2020, cu suprafata construita desfasurata de 135 mp
Total		135mp	



29 AUG. 2021

Suprafata Totala Masurata a Imobilului = 970 mp

Suprafata din Act = 970 mp

Executant: ING. BOGDAN VLAD CATALIN

Data: octombrie 2020

Inspector

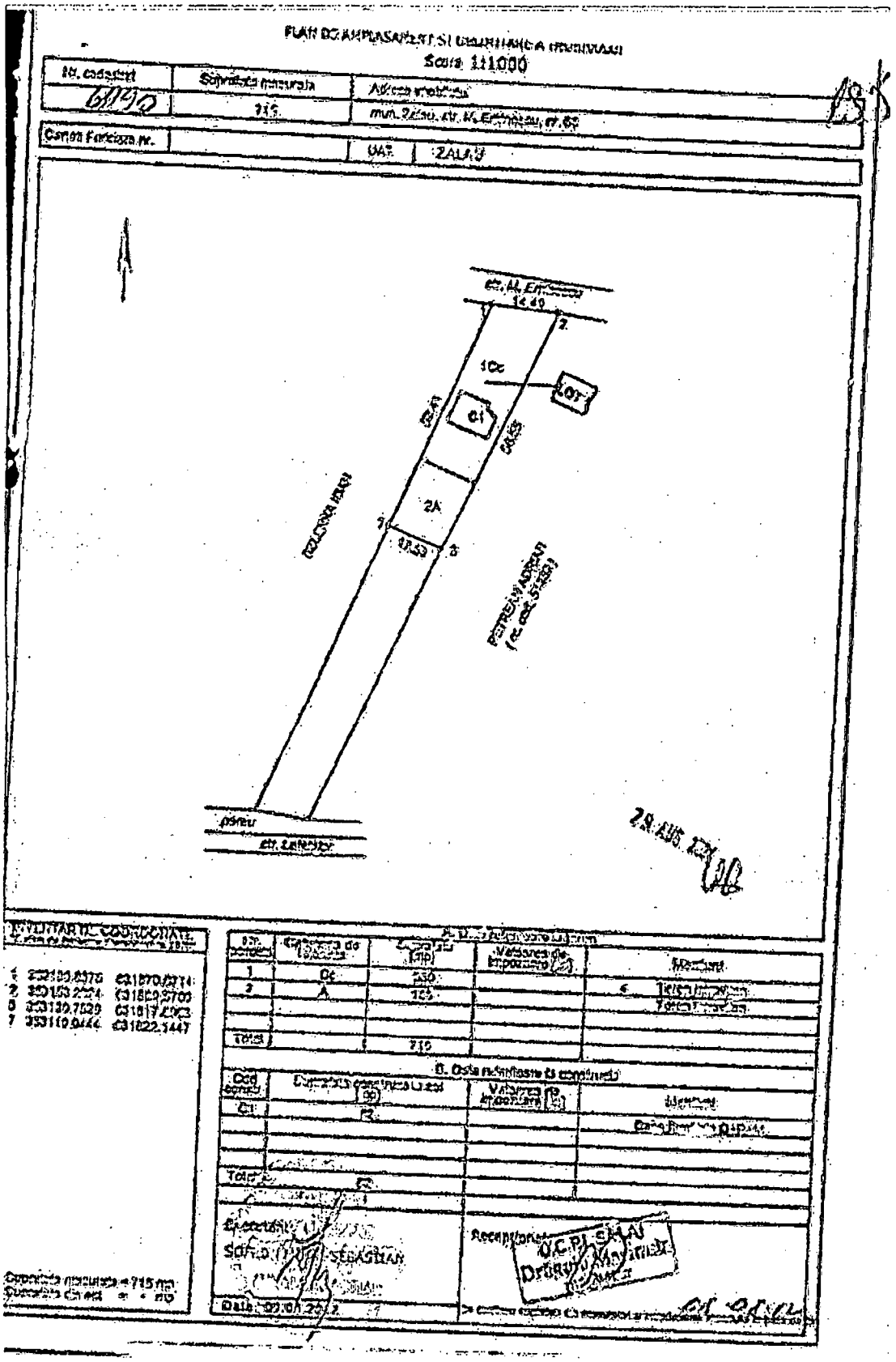
Roxana-Florica Chereches

Data: 34471/02.10.2020

BOGDAN VLAD-CATALIN

Digitally signed by BOGDAN VLAD-CATALIN

Date: 2020.10.06 11:48:11 +03'00'


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI
Scara 1:1000
Nr. cadastral
6150
Suprafata masurata
715
Adresa imobilului
Carte Funciara nr.
UAT
ZALAU
1Dc
LOT
01
2A
DRUM NATIONAL
PETROM-AGIP
(nr. cad. 51567)
str. Zaharia Stancu
29 AUG 2012
INVENTARUL COORDONATELOR
Suprafata masurata = 715 mp
Suprafata din acte = - mp
Data: 29.08.2012
Sef O.C.P.I. SEBASTIAN
Data receptionarii documentatiei
O.C.P.I. SALAJ
Data: 29.08.2012

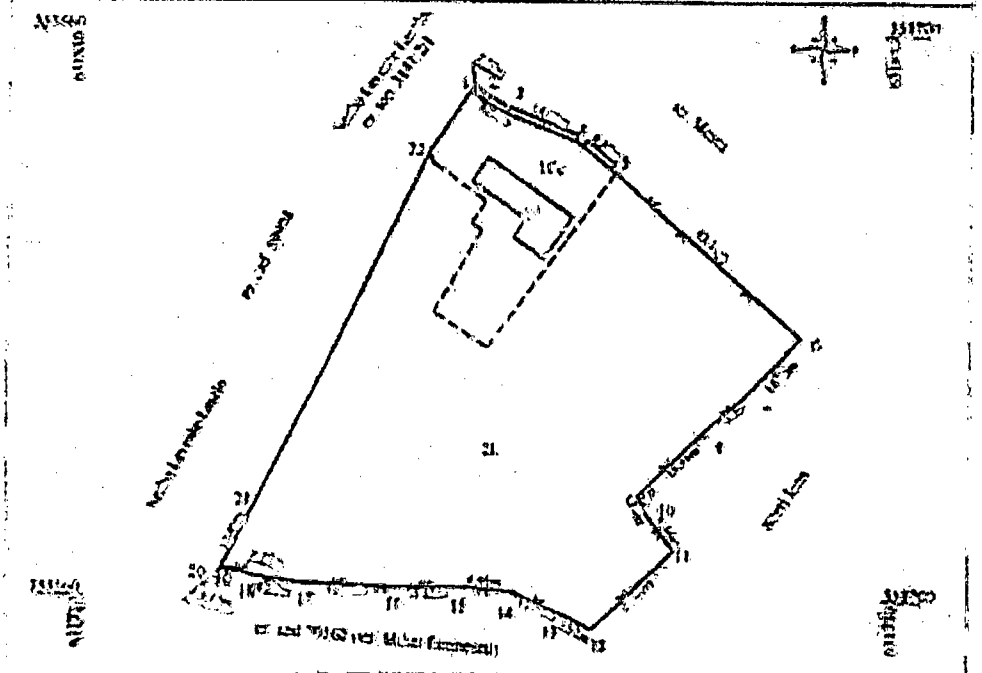
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

intravilan

scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
60573	5300mp	Loc. Reghin, jud. Mureș

Nr. Carte Funciară	extras	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	Alte



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CL	4700mp	Teren aferent unei parcări cu peste 10 locuri de parcare și de acces
2	L	600mp	
Total		5300mp	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod construcție	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	115mp	Cod număr 3
Total		115mp	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 5300mp
Suprafața din act = 5300mp

Întocmit: Ureche Marius

URECHE MARIUS

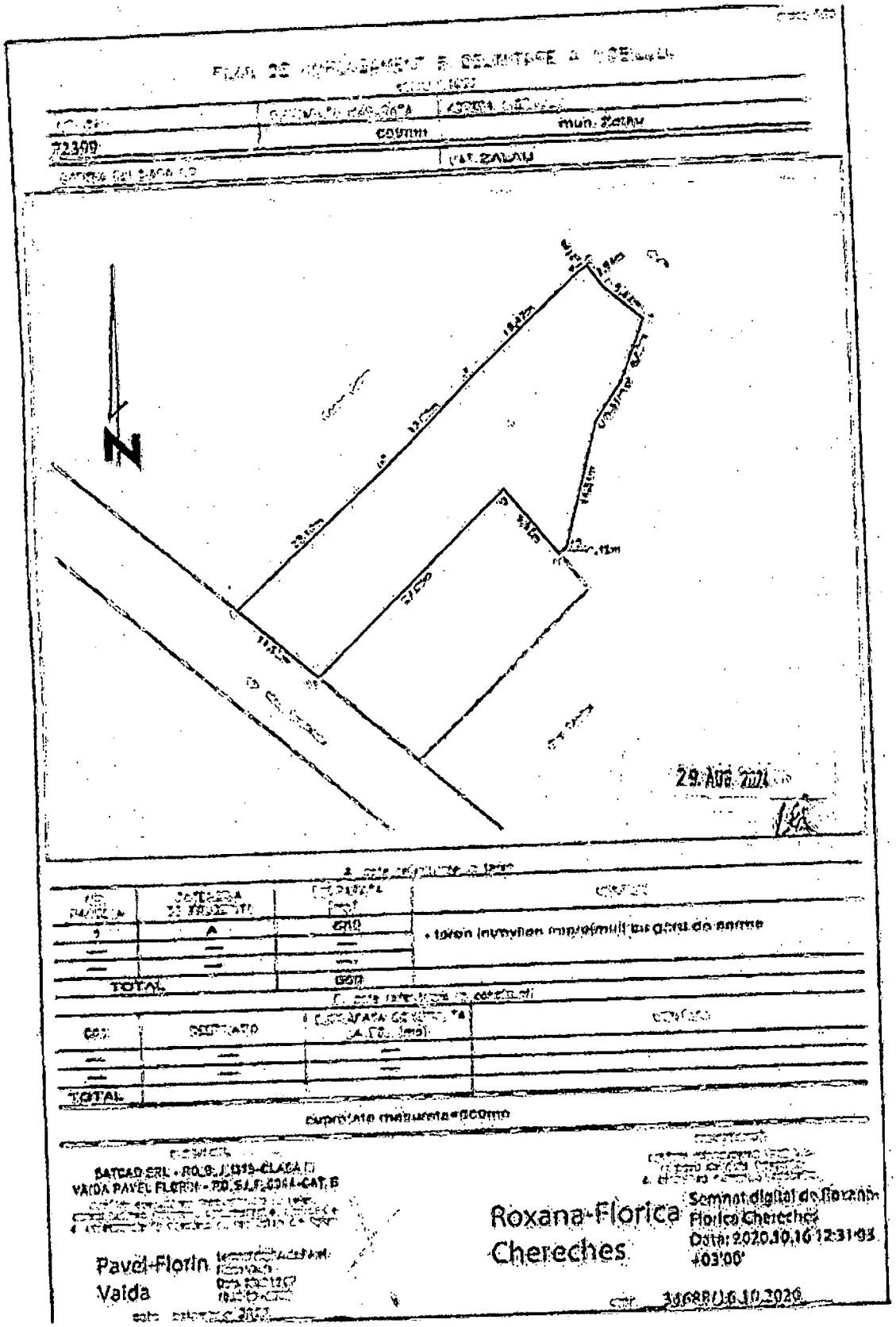
Data: 21.05.2021

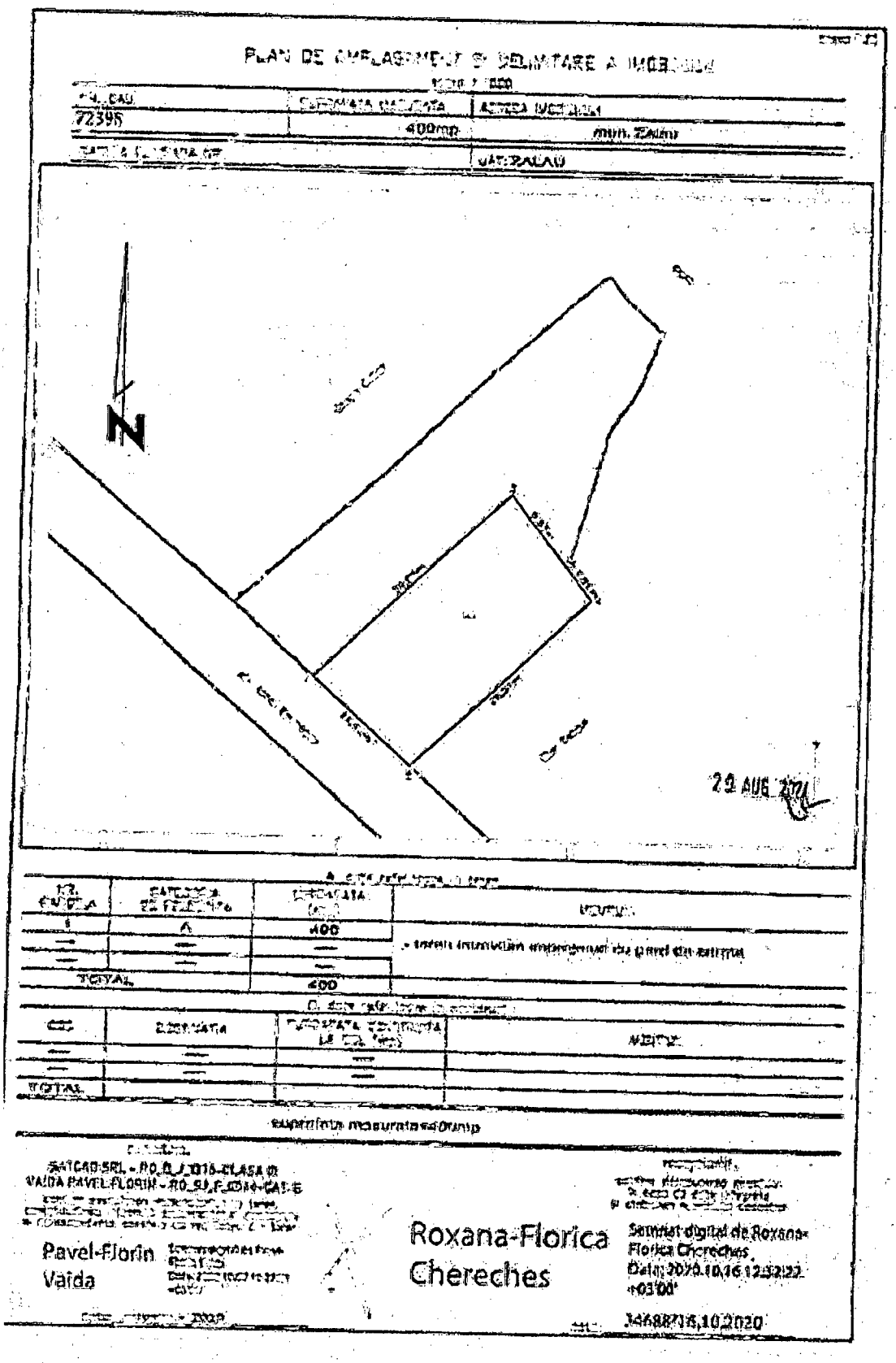
Inspector

Marinela Dragoiu

29 AUG 2021

Data: 24/29.08.2021


72309
29. AUG. 2021
SATCAD SRL - RO.9.1319-CLAC.II
VAIDA PAVEL FLORIN - PD.S.A.F.0044-CAT.B
Pavel-Florin
Vaida
Roxana-Florica
Chereches
Semnat digital de Roxana-Florica Chereches
Data: 2020.10.16 12:31:03 +03'00'


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBIL
72395
400mp
mun. Zalau
N
29 AUG 2021
TOTAL
400
Pavel-Florin
Vaida
Roxana-Florica
Chereches
Semnat digital de Roxana-Florica Chereches
Data: 2020.10.16 12:32:22 +03'00'
16.10.2020

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

Vederi Beb

69556		

Cartea Funciară nr.	69556	UAT	

Inventar de coordonate
1. X=
2. X=
3. X=
4. X=
5. X=
6. X=
7. X=
8. X=
S=

20.453 2024

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A		
Total			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. Corp	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului =
Suprafața din act =

Executant: Precheș Ioan

Inspector

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

Data 21.11.2018

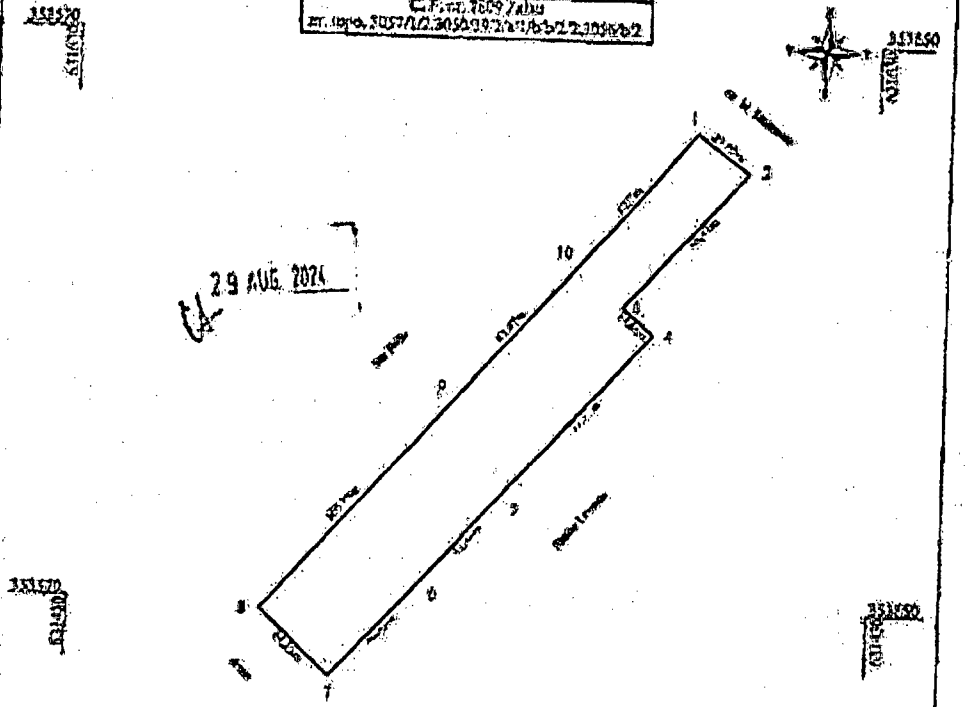
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
intravilan
scara 1:2000

Persoane fizice si persoane juridice - Loc. Zalau

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
[illegible]	7180mp	Loc. Zalau, jud. Salaj
CUI		
Carte Funciara nr.		UAT: Zalau

C.F. nr. 7609 Zalau
nr. topo. [illegible]

[illegible] 29 AUG. 2024



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1.	A	7180mp		Teren intravilan pentru [illegible] cu grad de [illegible]
	TOTAL	7180mp		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod Categ.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREO 1970

Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)	N (m)
1.	X=[illegible]	Y=[illegible]	6.	X=[illegible]	Y=[illegible]
2.	X=[illegible]	Y=[illegible]	7.	X=[illegible]	Y=[illegible]
3.	X=[illegible]	Y=[illegible]	8.	X=[illegible]	Y=[illegible]
4.	X=[illegible]	Y=[illegible]	9.	X=[illegible]	Y=[illegible]
5.	X=[illegible]	Y=[illegible]	10.	X=[illegible]	Y=[illegible]

Suprafata totala masurata = 7180mp
Suprafata din act = 7400mp

Executant: Urechescu Ioan

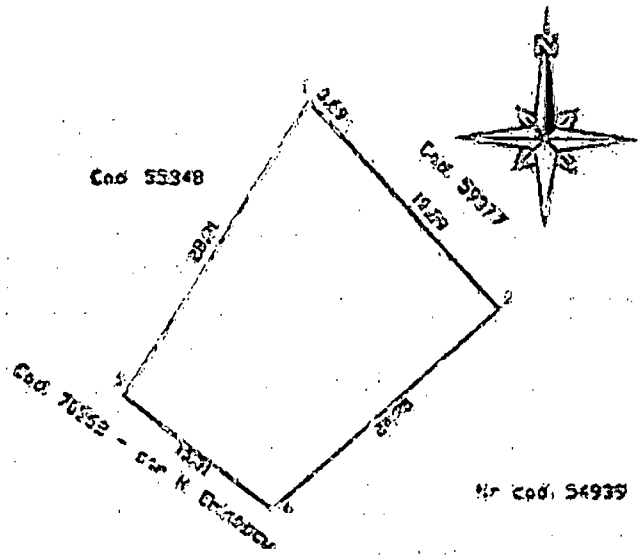
Semnatura BCPI

Data [illegible]

ANEXA 1.3.2

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59058	500	Jud. Salaj, Mun. Zalau
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
59058		UAT Zalau - Teren intravilan



Legenda
- grad plasa de sarma

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Ic	500	Teren intravilan
Total		500	Teren intravilan, partial imprejmuit

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 500 mp.
Suprafata din act = 500 mp.

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Executant:
PFA BREJE ALIN ADRIAN
Sediul RO-SJ-F, Nr. 0135
Categoria B
Data: 16.09.2021

BREJE ALIN-ADRIAN
BREJE ALIN-ADRIAN
OCPI: B, SJ, 0135
2021.11.18
23:10:50 +02'00'

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

Semnatura si parafa:

Data:
Stampila BCPI:

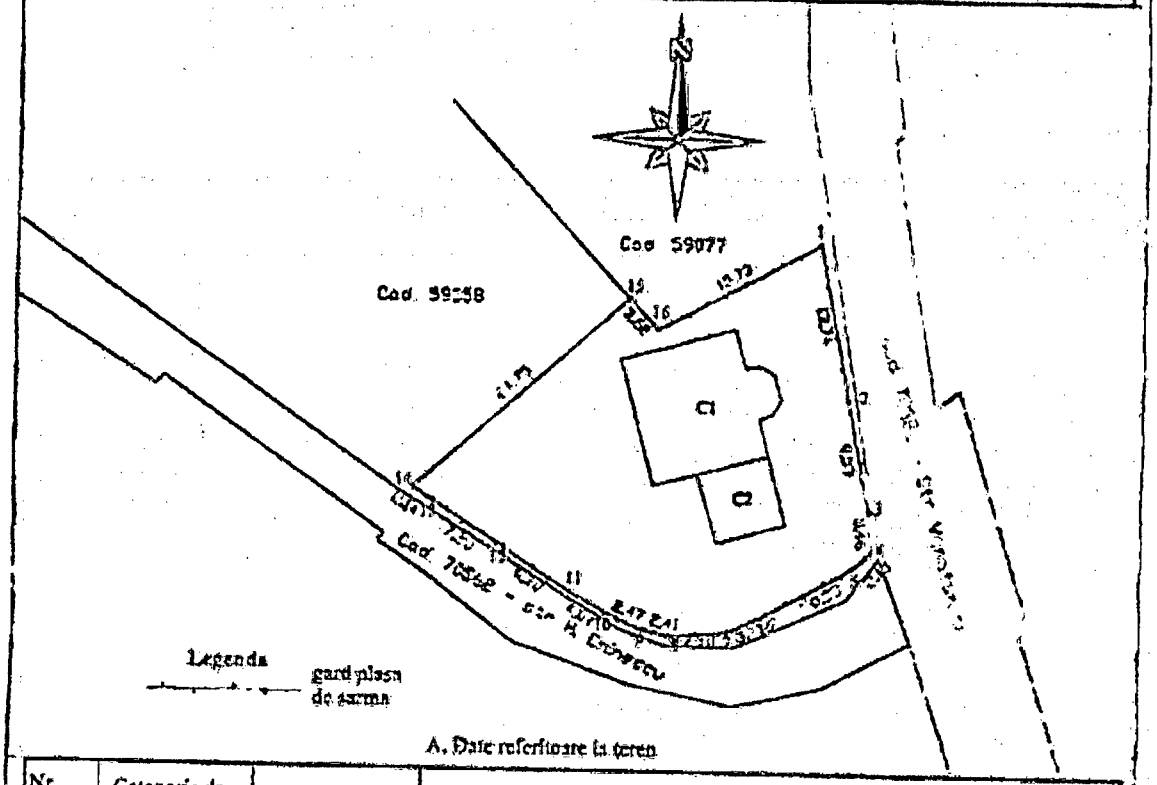
Marcela
Dragoslu

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Anexa 1.35

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54939	800	Jud Salaj, Mun. Zalau, Strada Vanatorilor, Nr. 2/B
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
54939		UAT Zalau - Terra labravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CS	454	Teren intravilan
2	CA	346	Teren intravilan
Total		800	Teren intravilan, partial imprejmuit

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	123	Casa P+M, suprafata construita la sol 123 mp
C2	CA	38	Garaj, suprafata construita la sol 38 mp
Total		161	

29 AUG. 2021

Suprafata masurata a imobilului = 800 mp.
Suprafata din act = 800 mp.

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

Executant:
PFA BREJE ALIN ADRIAN
Seria RO-SJ-P, Nr. 0135
Categoria B

Data: 16.09.2021

BREJE ALIN-ADRIAN
BREJE ALIN-ADRIAN
OCPI: B, SJ, 0135
2021.11.18 23:52:35 +02'00'

Inspector
Confirm faptul ca lucrarea indeplineste toate cerintele tehnice si legale
Bianca-Maria Ember

Data
Stampila OCPI

51700/2021

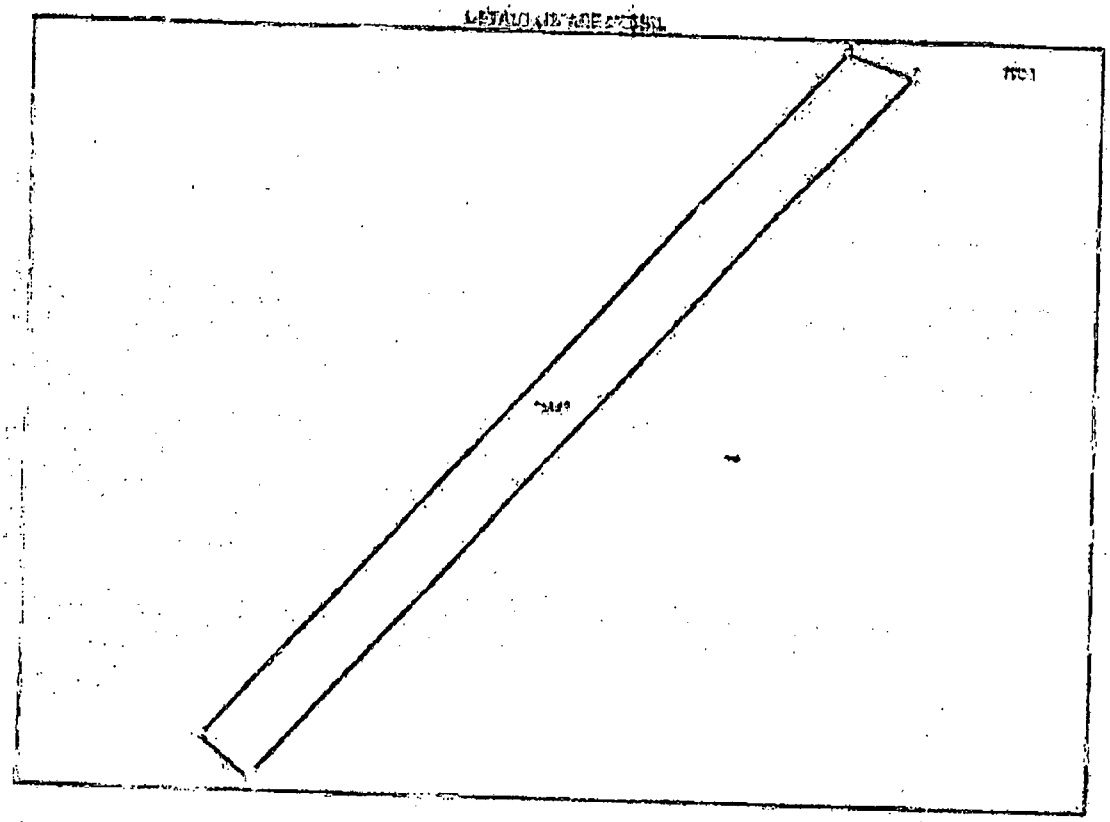
Carte Funciara Nr. 76447 Comuna/Oras/Municipiul Nr. Zalau

Anexa Nr. 1 La Parten

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
76447	165	Teren intravilan, partial (mp) 165

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria folosinta	Intravilan/Extravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	drum	IN	165	-	-	-	Teren intravilan

Lungimi Segmente

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

Punct incepput	Punct sfarsit	Lungime segment* (m)
1	2	3.485
2	3	63.076
3	4	2.786
4	1	57.299

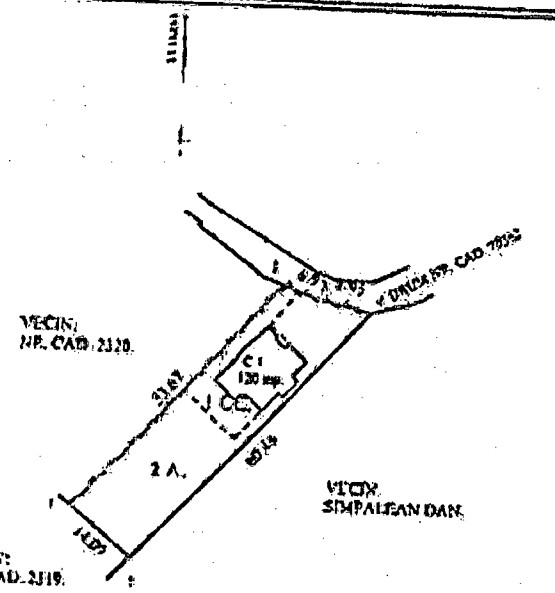
* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 3 zecimale.
** Distanta dintre punctul este formata din segmente cumulate de mai multe drepte si este rotunjita la 3 zecimale.

* TRAIAN JARCA *

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
61/6/b	800 mp.	Zalau, intravilan, Str. Mihai Eminescu, nr. 136, jud. Salaj
Carte funciara nr.		Unitatea Administrativ-teritoriala (UAT)
61816		ZALAU



29 AUG 2021

Nr. parcela	Cat. folosinta	Suprafata (mp.)	A. DATE REFERITOARE LA TEREN Mentiuni
1	Cc	550	Teren intravilan neingrijit, acces cu piatra din beton si pietris de sistem
2	A	550	Teren intravilan pentru locuinte cu grad de fertilitate si clasa de arabil
Total		1100	

Cod rand	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	B. Date referitoare la constructii Mentiuni
C1	CL	120	Casa Familiala Tip P+1E, suprafata construita la sol din act 120,00 mp. si suprafata desfasurata 238,10 mp., construita in anul 2021.
Total		120	

Suprafata totala masurata a imobilului S = 800 mp.
Suprafata din act S = 800 mp.

Executant: PFA S.C. JARCA TOPOPRES SRL
Certificat autorizare: RO-B-J, Nr. 1875.
PFA: JARCA I. TRAIAN,
Certificat autorizare RO-SJ-F, Nr. 0041.

Confirm executarea masuratorilor la teren, concordantelor intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila.
VALABIL FARA STAMPILA.
Data 19.07.2021.

Inspector

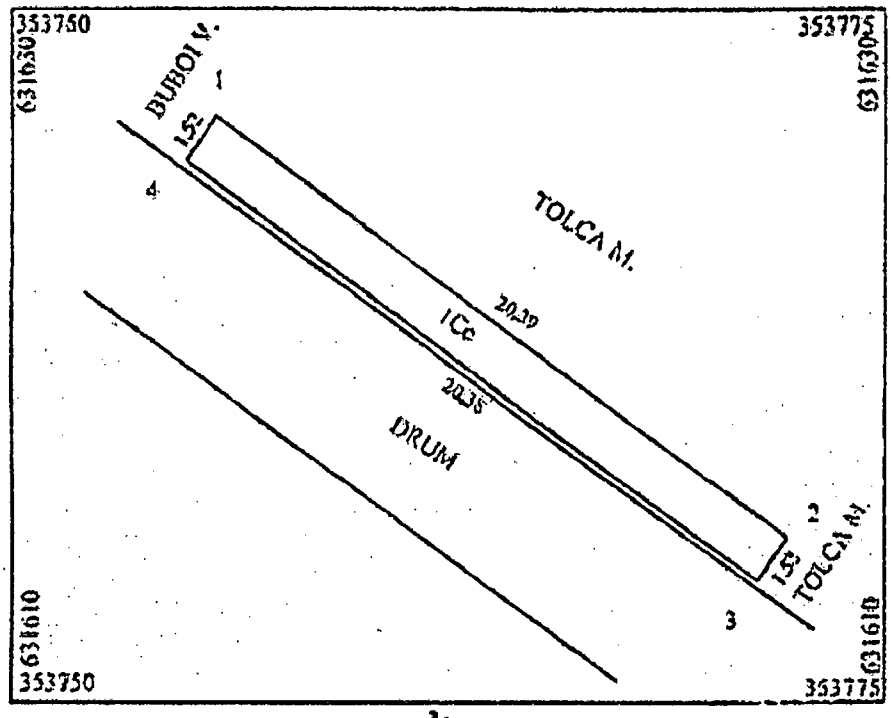
Confirm introducerea imobilului in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara sub nr. cadastral
Semnat digital de Bianca Maria Ember
Data: 2021.11.17 12:33:32 +02'00'

Data
Stampila OCPI 50139/2021

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Numar CAD. 54224	Suprafata masurata 31	Adresa imobilului LOC.ZALAU	
Cartea funciara numarul	54224	UAT	ZALAU



29 AUG 2011

A. Date referitoare la teren

Nr. parc.	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TCc	Cc	31	6450	Curti-constructii intravilan ingropat
	Total	31	6450	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo 1970

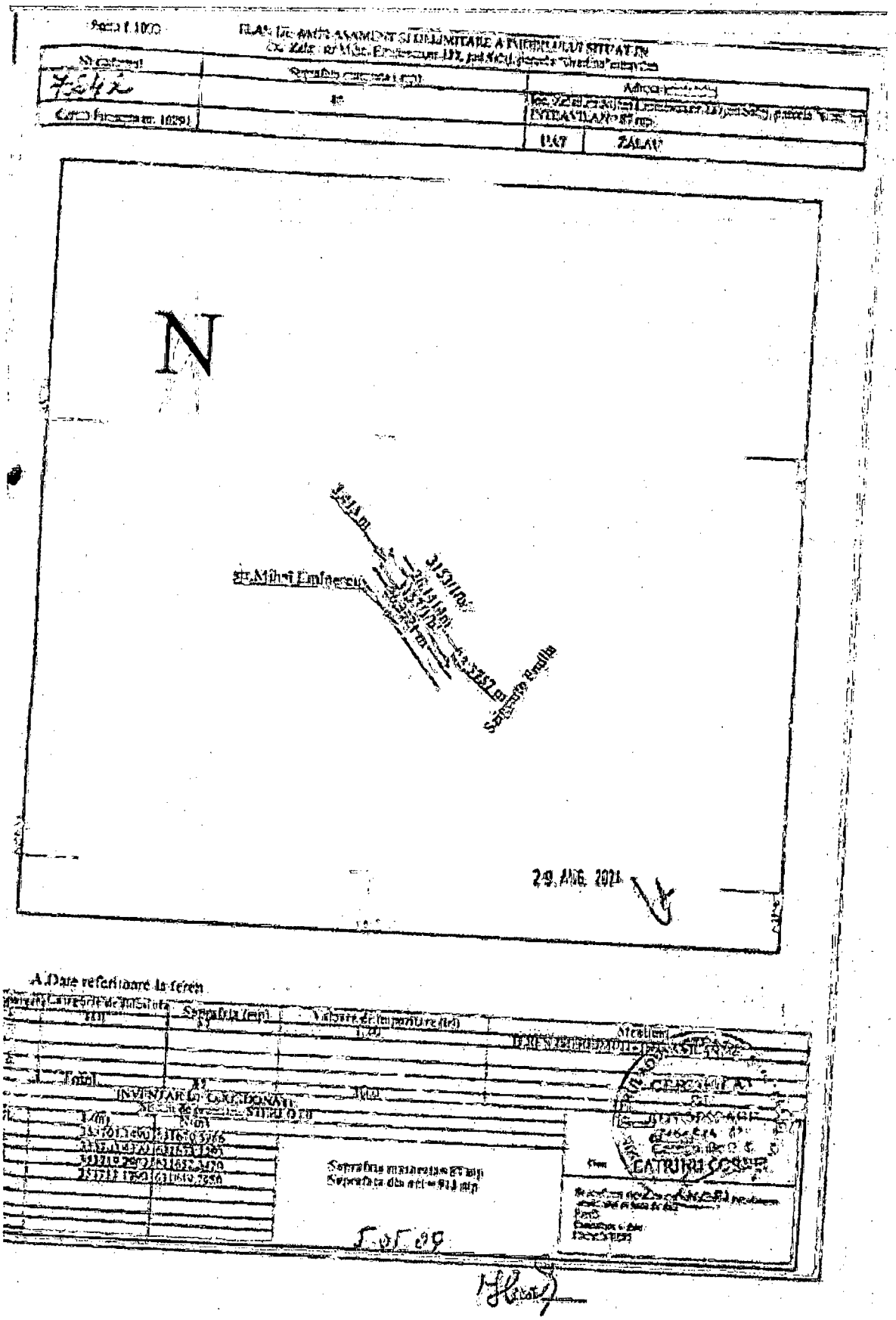
Pct.	E (m)	N (m)
1	353756.8413	631[illegible]
2	353771.3220	631[illegible]
3	353772.2.667	631[illegible]
4	353755.0118	631[illegible]

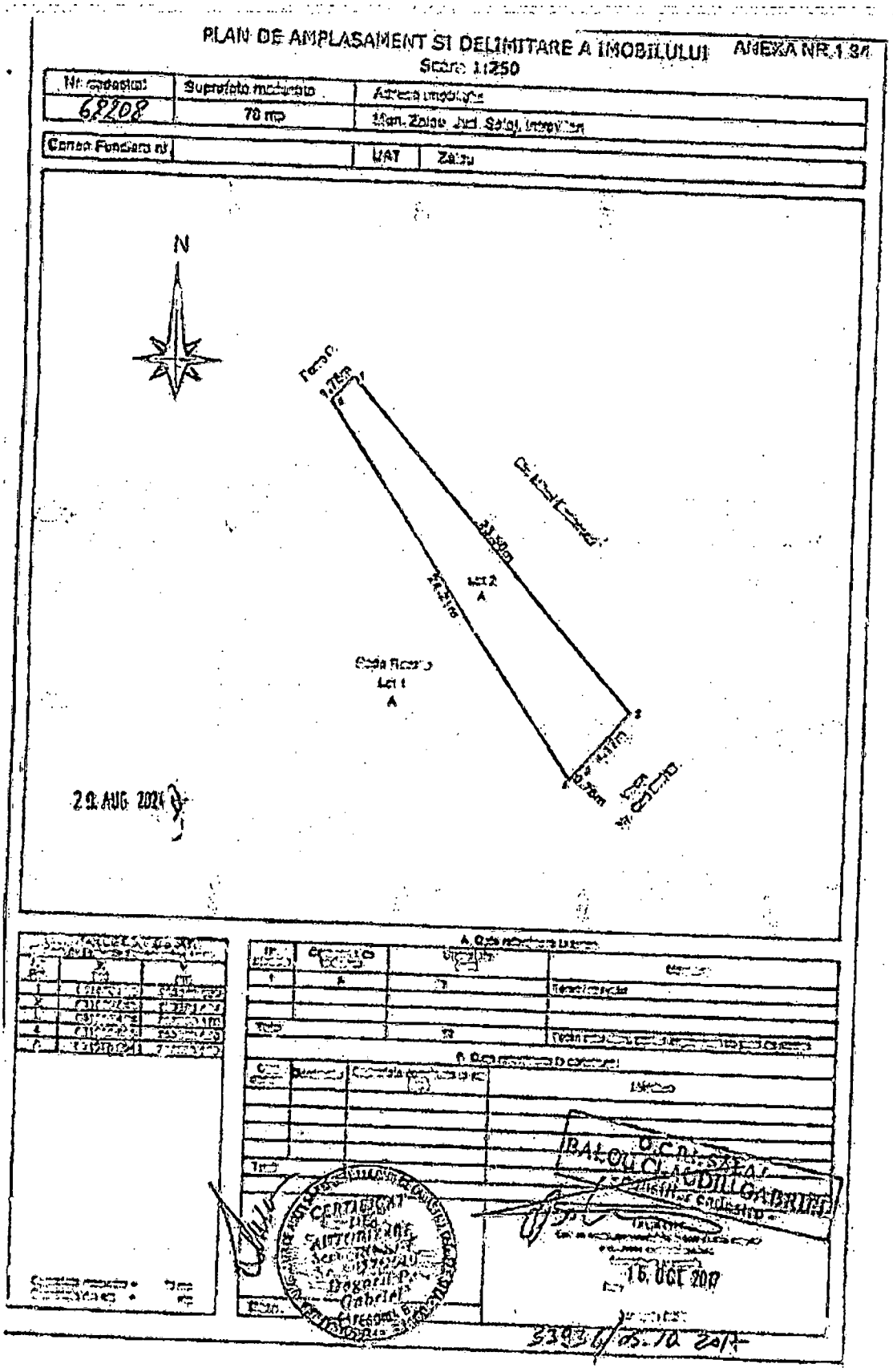
Suprafata totala masurata = 31 mp
Suprafata din act = 31 mp.

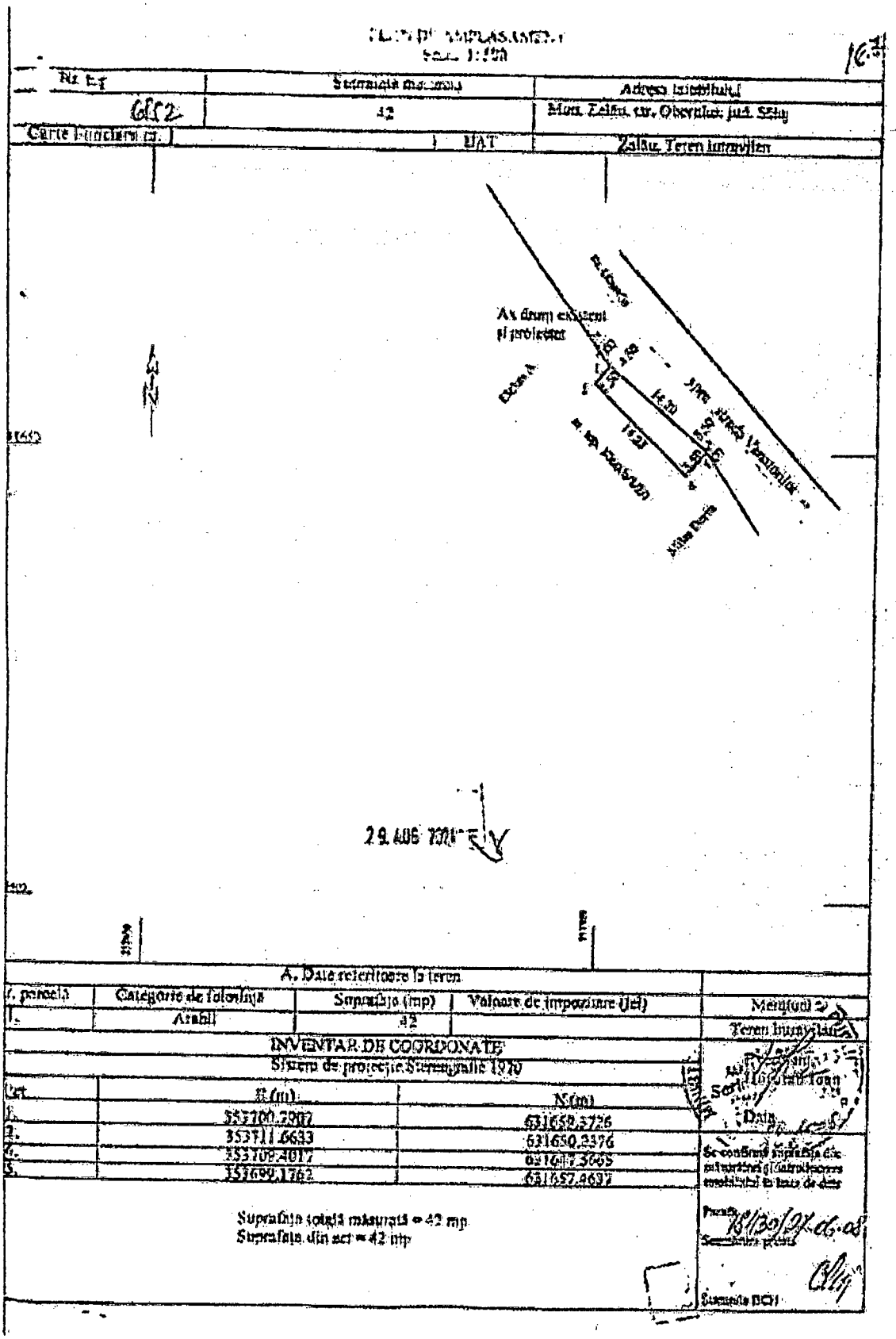
Executant
ING. TOLCA ALIN CRISTIAN
Data 08.01.2010
Tolca Alin Cristian

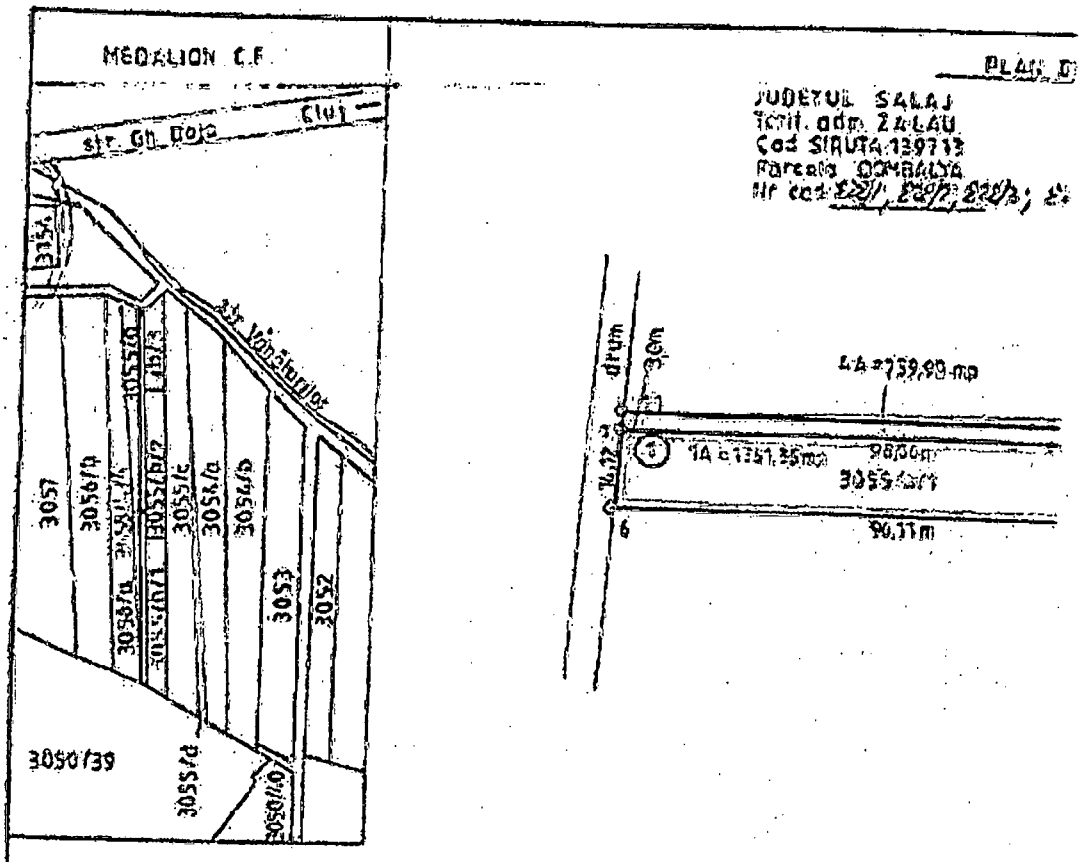
Se confirma suprafata [illegible] introducerea imobilului in [illegible]

O.C.P.I. SALAJ
CHIS GRIGORE
tehn. cadastru


N
29. AUG. 2021


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.1 34
Scara 1:250
Nr. cadastral
68208
Suprafata masurata
70 mp
Adresa imobilului
Mun. Zalau Jud. Salaj, intravilan
Carte Funciara nr
UAT
Zalau
N
Teren D
1.75m
Str. Lacul Cetatii
33.30m
Lot 2
A
Lot 1
A
2
3
0.75m
4.41m
29. AUG. 2024
15. OCT 2024
33936/05.10.2017


Nr. CF
6852
Suprafața măsurată
42
Adresa imobilului
Mun. Zalău, str. Observator, jud. Sălaj
Carte funciară nr.
UAT
Zalău, Teren intravilan
Ax drum existent și propus
Limita intravilan
Limita proprietate
Limita parcelă
29.06.2021
A. Date referitoare la teren
Nr. parcelă
Categoria de folosință
Suprafața (mp)
Valoarea de impozitare (lei)
Mențiuni
1.
Arabil
42
Teren intravilan
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție Stereografic 1970
Nr. pct.
E (m)
N (m)
1.
553700.2907
631652.3726
2.
553711.6633
631650.2376
3.
553709.4017
631647.3605
4.
553699.1762
631657.4697
Suprafața totală măsurată = 42 mp
Suprafața din act = 42 mp
Data
Semnătura BCPI



tabel juridic

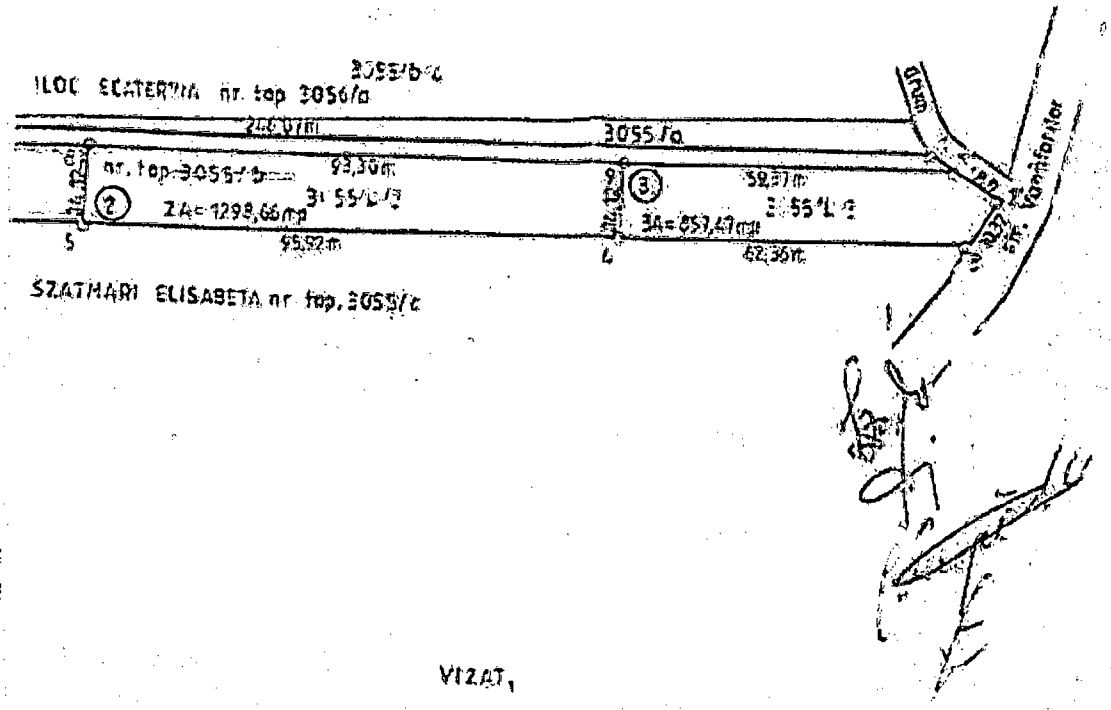
situația actuală				situația propusă				Număr cadastral
NR. CF.	NR. TOP.	SUPRAFAȚA mp.	PROPRIETAR	NR. TOPO.	SUPRAFAȚA mp.	PROPRIETARI		
6191	3055/b	4275,0	SZAKACS ELISABETA	① 3055/b/1 teren intravilan	1375,0	VERES LUDOVIC și soția ILDIKO str. D. Gherea nr. 5 ZALĂU	828/1 1361,35	
				② 3055/b/2 teren intravilan	1300,0	GOIA LIVIU și soția LUCIA str. Simion nr. 66/A ZALĂU	828/2 1298,66	
				③ 3055/b/3 teren intravilan	850,0	SIMPĂLEAN DAN și soția CARMEN str. Horea Cloșca și Crișan nr. 26 ap. 5 ZALĂU	828/3 853,47	
				3055/b/4 drum	750,0	VERES LUDOVIC și soția ILDIKO GOIA LIVIU și soția LUCIA SIMPĂLEAN DAN și soția CARMEN	828/4 739,90	

105

ASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI MOBIL
INTRAVILAN

scara 1:1000

① VERES LUDOVIC si soția ILDIKO
② GOIA LIVIU si soția LUCIA
③ SIMPALEAN DAN si soția CARMEN



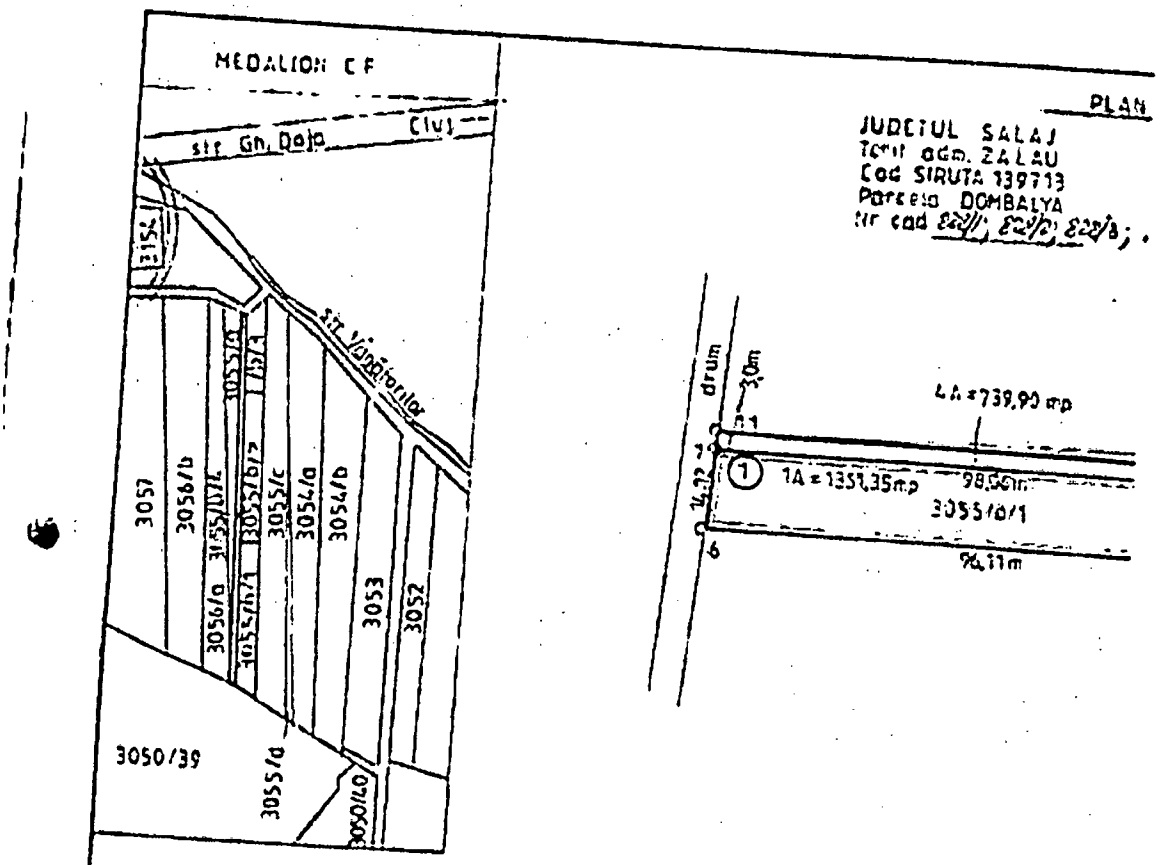
VIZAT,

OJCOC SALAJ

29 AUG 2024

NR PCT	COORDONATE	
	X	Y
1	494,62	1016,18
2	496,77	1033,66
3	496,56	1033,45
4	468,91	985,31
5	365,79	911,93
6	326,25	852,56
7	326,11	879,85
8	398,91	905,21
9	452,99	917,44
10	495,63	1023,57
11	338,91	824,09

SOFRON SABIN
Autorizație nr. 015/1999



tabel juridic

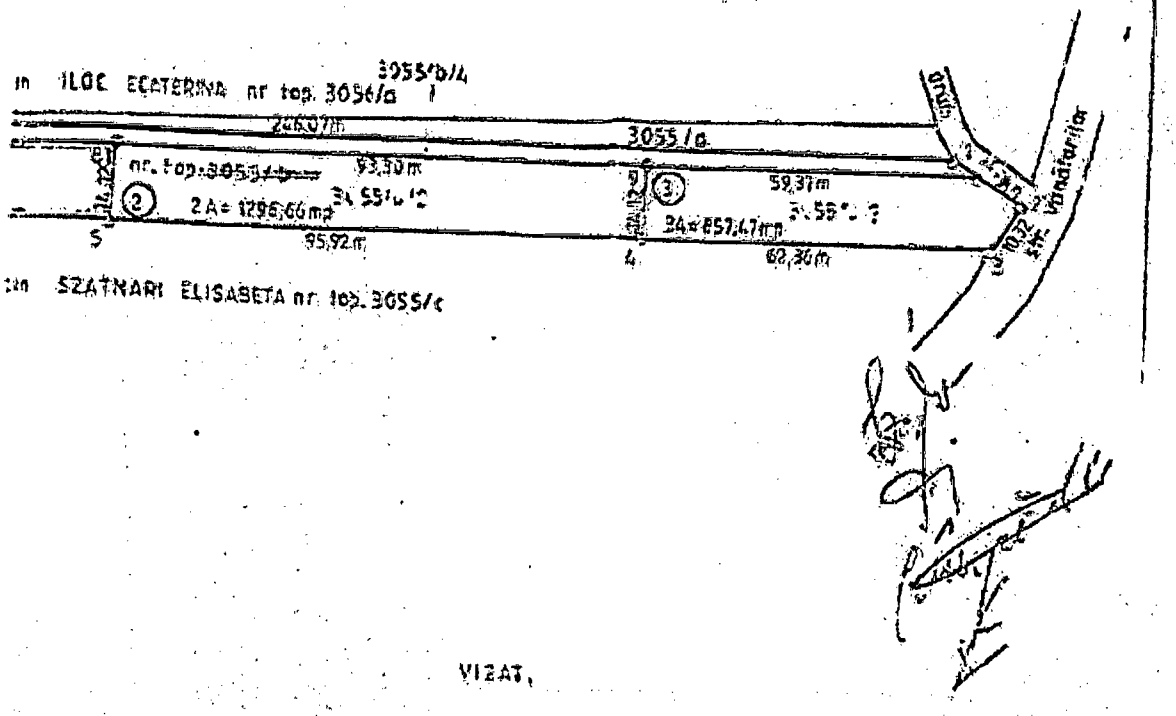
situatia actuală				situatia propusă			
NR. CF.	NR. TOP.	SUPRAFAȚA mp	PROPRIETAR	NR. TOP. NOU	SUPRAFAȚA mp	PROPRIETARI	Număr cadastr
8191	3055/b	4275,0	SZAKACS ELISABETA	① 3055/b/1 teren intravilan	1375,0	VERES LUDOVIC si soția ILDIKO str. D.Gherea nr 5 ZALAU	828/1 1361,35
				② 3055/b/2 teren intravilan	1300,0	GOIA LIVIU si soția LUCIA str. Sirmas nr.96/A ZALAU	828/2 1298,66
				③ 3055/b/3 teren intravilan	850,0	SIMPALEAN DAN si soția CARMEN str Vezvod Golu bl G 26 ap 5 ZALAU	828/3 857,47
				3055/b/4 drum	750,0	VERES LUDOVIC si soția ILDIKO GOIA LIVIU si soția LUCIA SIMPALEAN DAN si soția CARMEN	828/4 739,90

105

PLASAREA SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL
INTRAVILAN

Scara 1:1000

1. VERES LUDOVIC si soția ILDIKO
2. GOIA LIVIU si soția LUCIA
3. SIMPALEAN IOAN si soția CARMEN



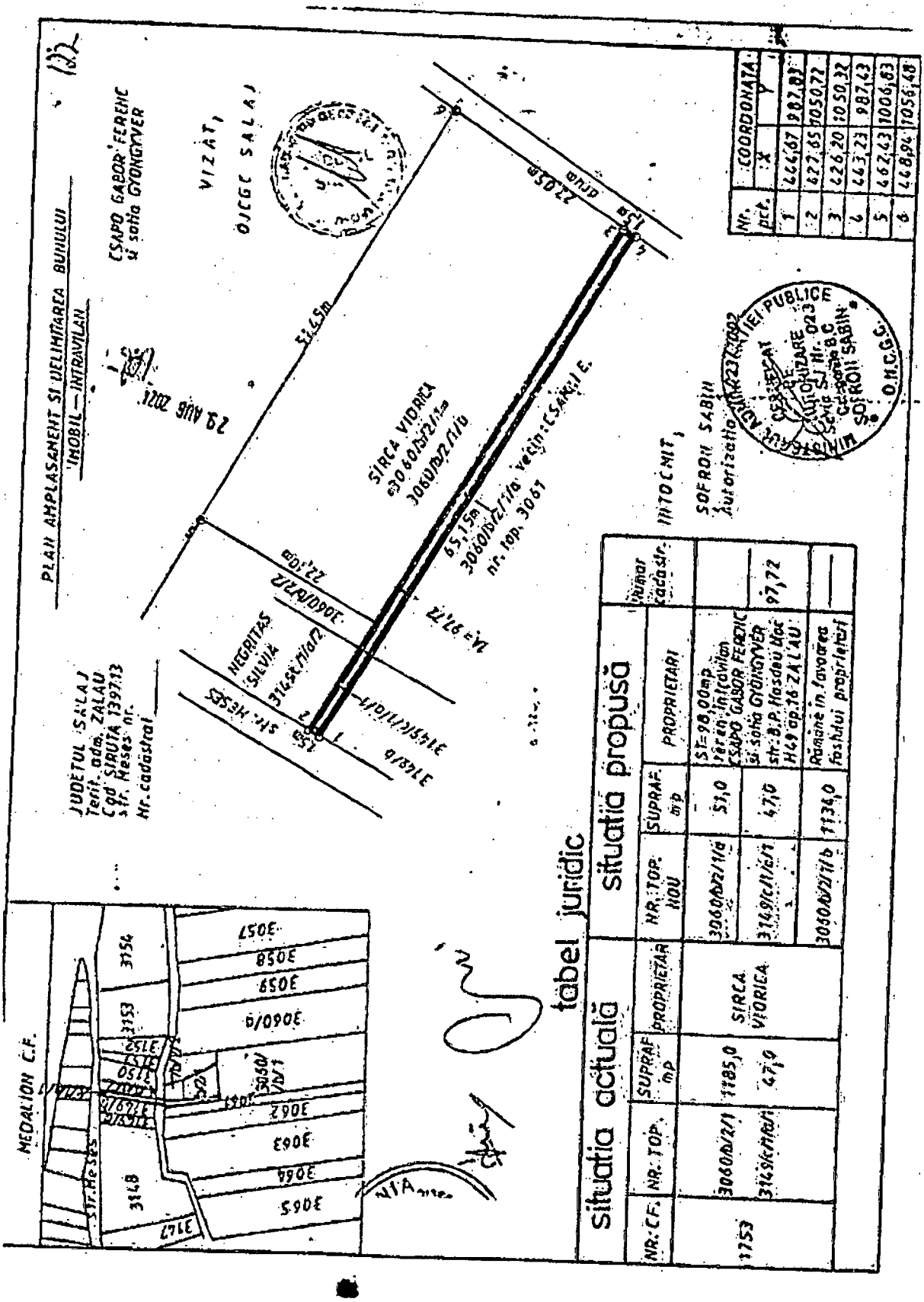
VIZAT,

OJCOC SALAJ

29.AUG.2014

NR. PCT	COORDONATE	
	X	Y
1	494,62	1016,93
2	496,77	1032,60
3	486,55	1033,45
4	446,91	965,31
5	385,79	911,32
6	324,25	837,55
7	336,37	879,89
8	398,91	905,71
9	457,85	917,44
10	495,43	1023,51
11	399,31	1025,69

EMIT:
SOFRON SABIN
Autorizație nr. 015/1999


PLAN AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI
IMOBIL — INTRAVILAN
CSAPO GABOR FERENC
si soția GYONGYVER
VIZAT,
OJCGC SALAJ
SIRCA VIORICA
3060/b/2/1/a
3060/b/2/1/b
nr. top. 3061
JUDETUL SALAJ
Teritoriul adm. ZALAU
Cod SIRUTA 139713
Str. Meses nr.
Nr. cadastral
NEGRITAS SILVIA
3149/c/1/1/a
3149/c/1/1/b
3154
3153
3148
3057
3058
3059
3060/b/2/1
3062
3063
3064
3065
MEDALION C.F.
STR. MESES
29 AUG 2021
INTOCMIT,
SOFRON SABIN
Autorizație
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SALAJ
SERVICIUL DE CADASTRU
Str. Unirii Nr. 023
Cod poștal 455200
Telefon 0260/611.092
Fax 0260/611.092
SOFRON SABIN
O.N.C.G.C.
tabel juridic
situația actuală
situația propusă
NR. CF.
NR. TOP.
SUPRAF. mp
PROPRIETAR
NR. TOP. NOU
SUPRAF. mp
PROPRIETARI
Număr cadastral
1753
3060/b/2/1
3149/c/1/1
1185,0
47,0
SIRCA VIORICA
3060/b/2/1/a
51,0
ST=98,00mp
Teren intravilan
CSAPO GABOR FERENC
si soția GYONGYVER
str. B.P. Hasdeu Loc
H49 ap.16 ZALAU
97,72
3149/c/1/1/1
47,0
3060/b/2/1/b
1134,0
Rămâne în favoarea
fostului proprietar
NR. PCT.
COORDONATE
X
Y
1 446,67 282,82
2 422,65 1050,72
3 426,20 1050,32
4 443,23 987,43
5 462,43 1006,63
6 468,96 1056,48

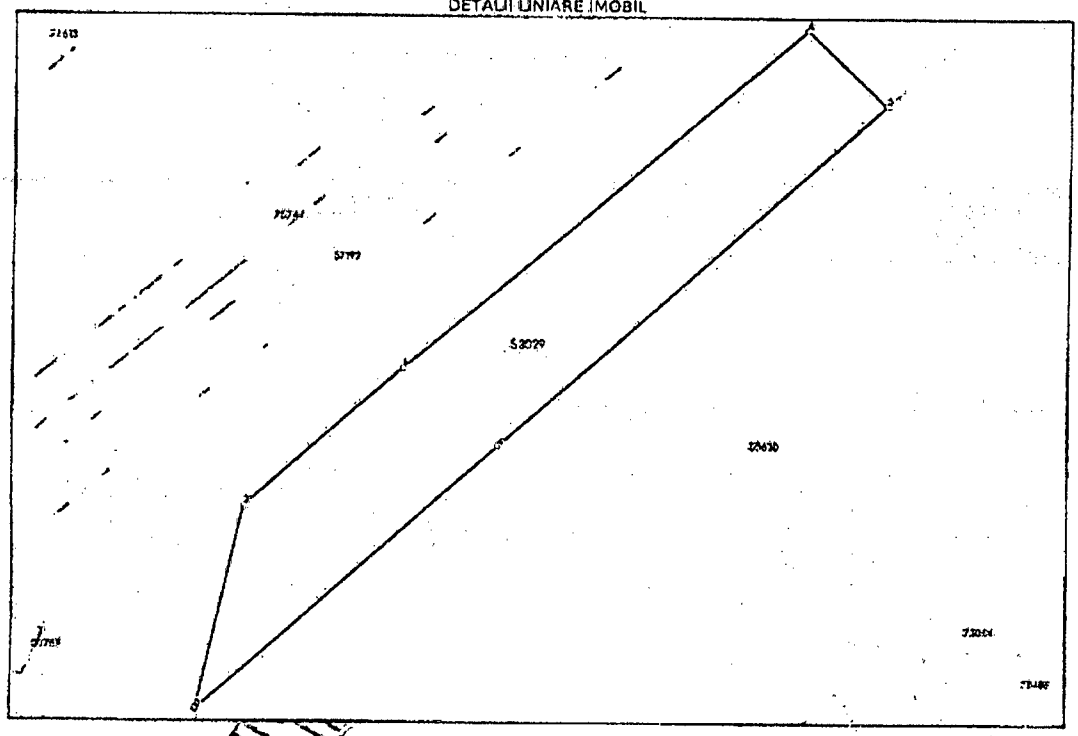
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53029	1.500	teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren:

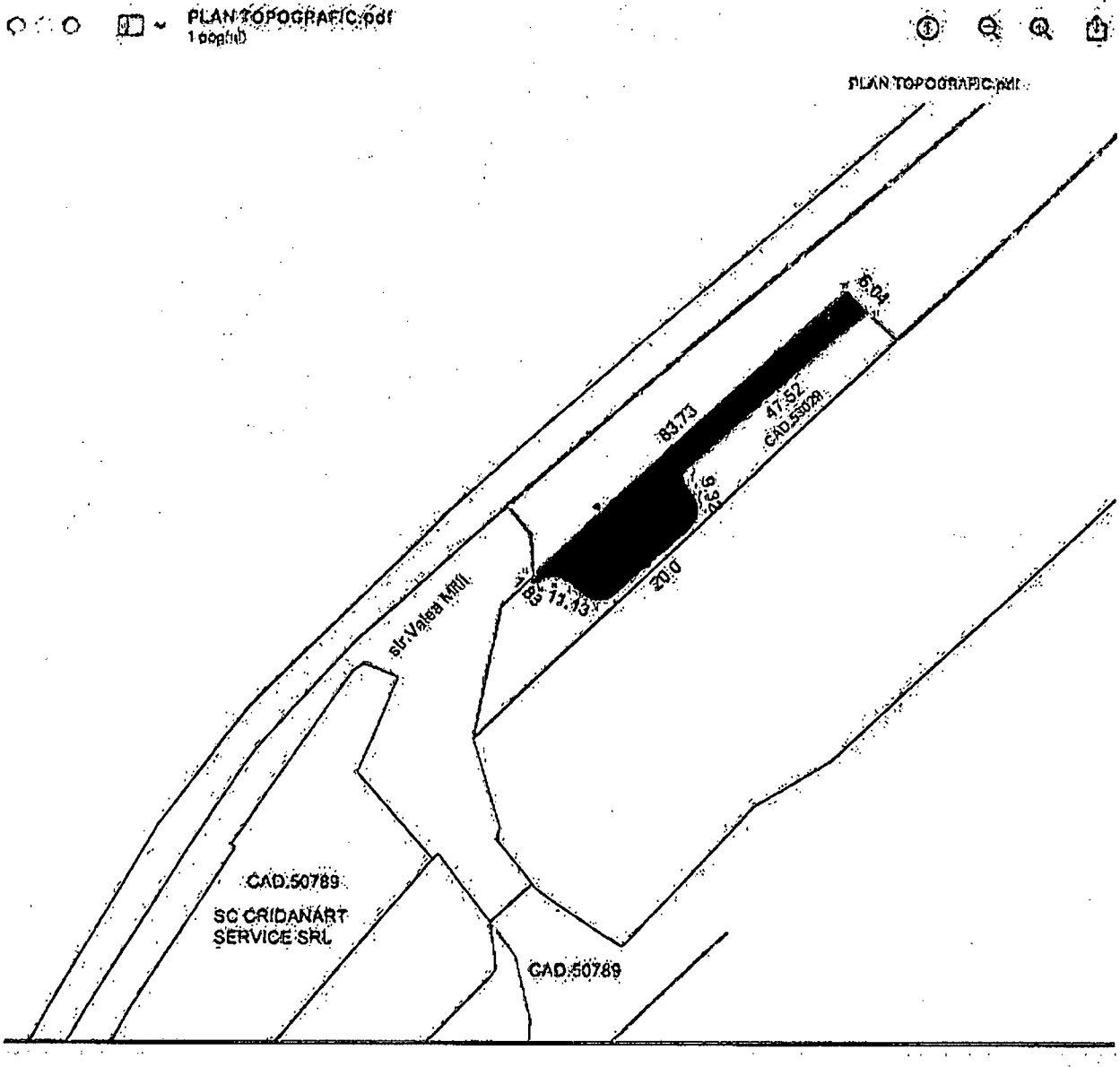
Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)*	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.500	-	1	-	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de beton

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.103
2	3	26.822
3	4	49.369
4	5	64.087
5	6	13.538
6	1	65.072

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1


PLAN TOPOGRAFIC.pdf
1 pagină
PLAN TOPOGRAFIC.pdf
5.04
83.73
47.52
CAD.50789
6.00
83.11.13
20.0
str.Valea Mării
CAD.50789
SC CRIDANART SERVICE SRL
CAD.50789

Dezlipire imobil - PLANSA 1

Situatia actuala (inainte expropriere)			situatia propusa (dupa expropriere)			
Nr.cad.	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr.cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Proprietar
53029	1500	S.C. SILCOTUB S.A.	53029/1	778	A	Ramane in favoarea vechilor proprietari
			53029/2	722	A	Mun. Zalau - culoar expropriere
65524	25386	MUNICIPIUL ZALAU	65524/1	22676	DR	Mun. Zalau - culoar expropriere
			65524/2	2710	DR	Municipiul Zalau
Total	26886			26886		

Executor: SOFRON NEAU - SEBASTIAN
Ant. Berb. RO-CJ-H Nr.0089
Am efectuat masuratorile in teren, corespunzatoare lucrarii
Semnatura
Data 19.09.2024

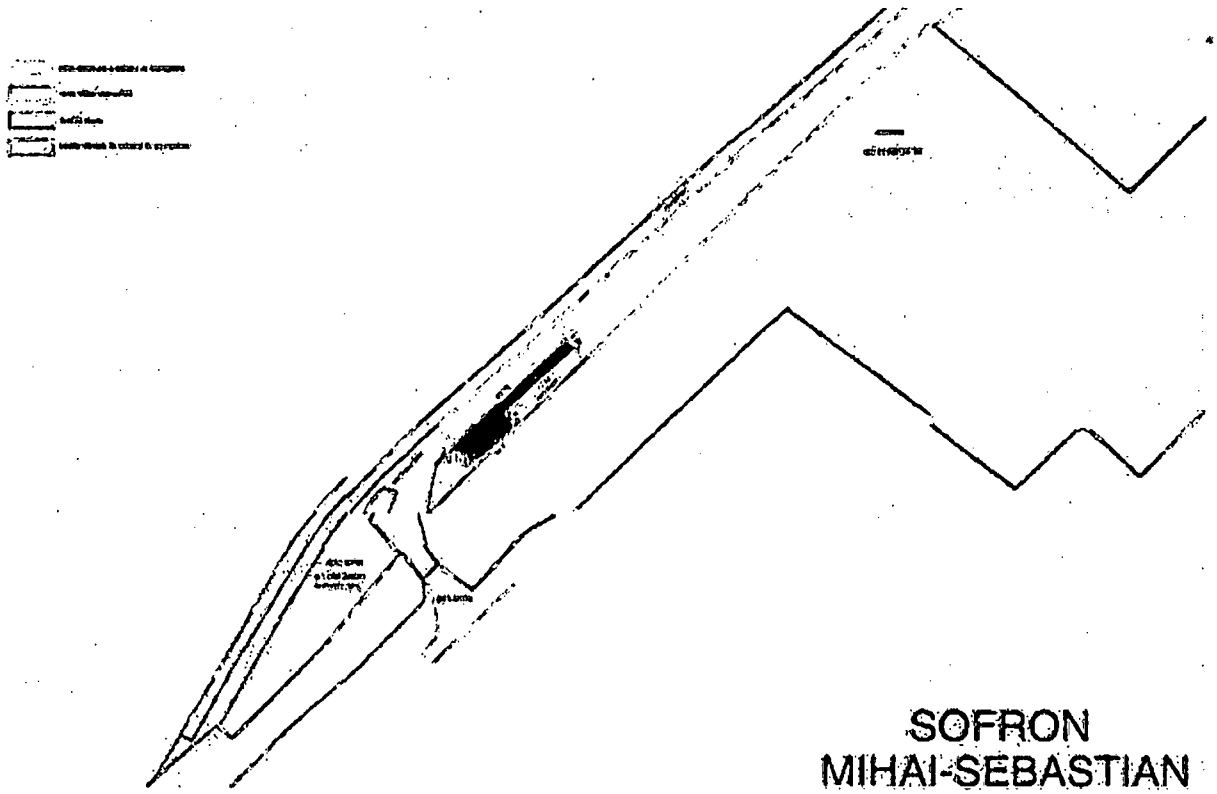
Beneficiar
Confirm atributele numerotarii cadastrale si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Semnatura
Data

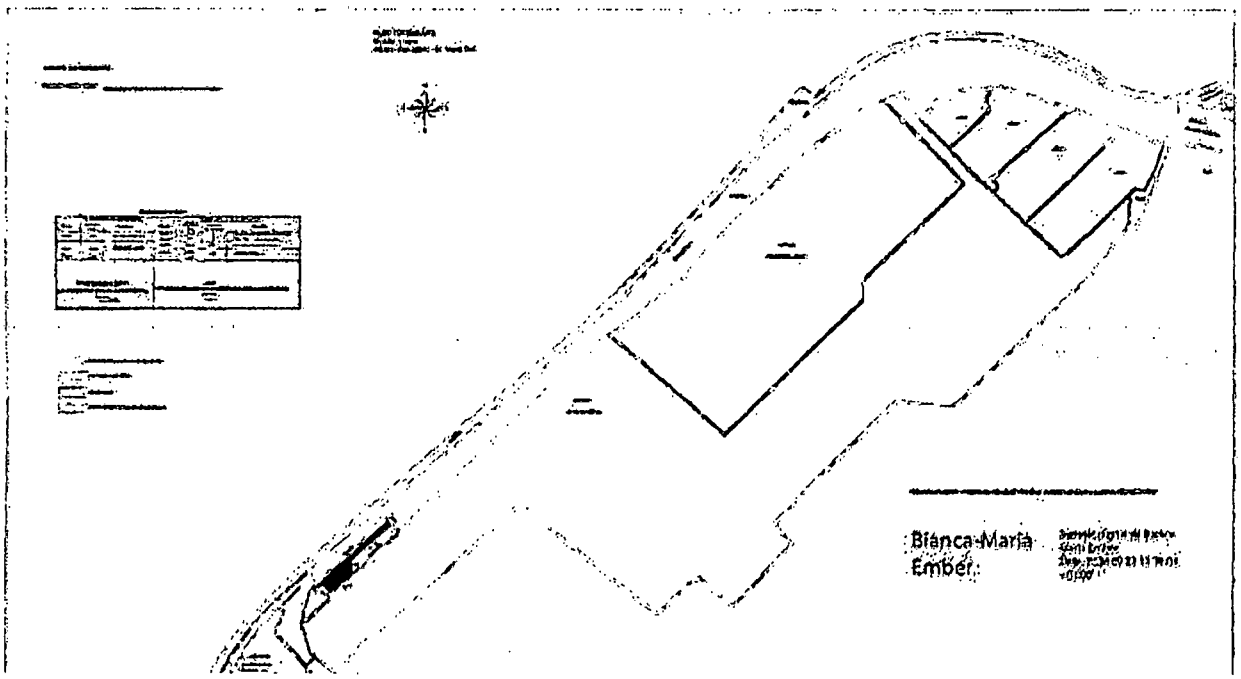
limita exterioara a culoarul de expropriere

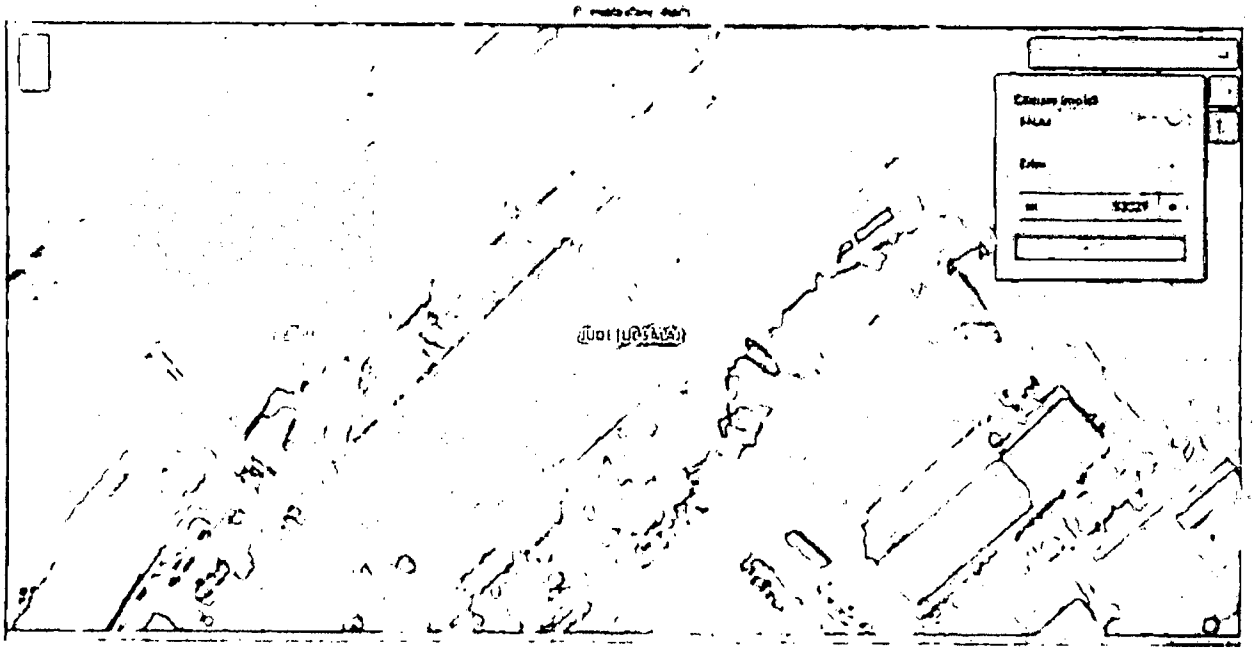
zona culoar-expropriere

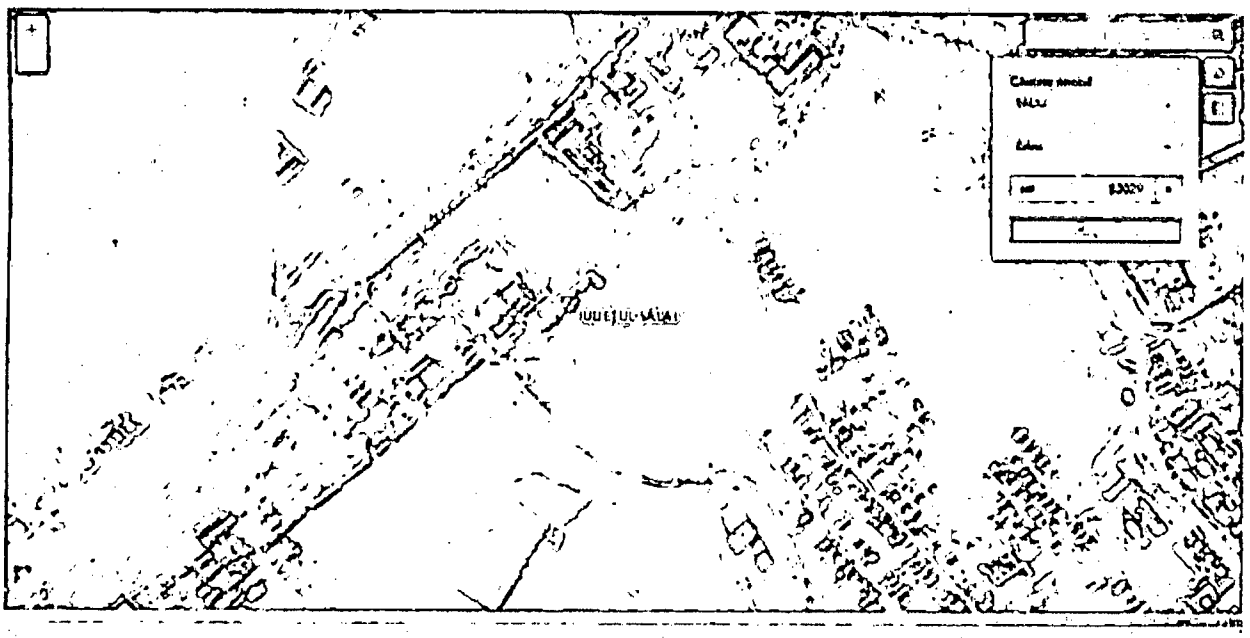
Imobile eterna

Imobile afectate de culoarul de expropriere


SOFRON
MIHAI-SEBASTIAN


Bianca-Maria
Ember





ANCPI

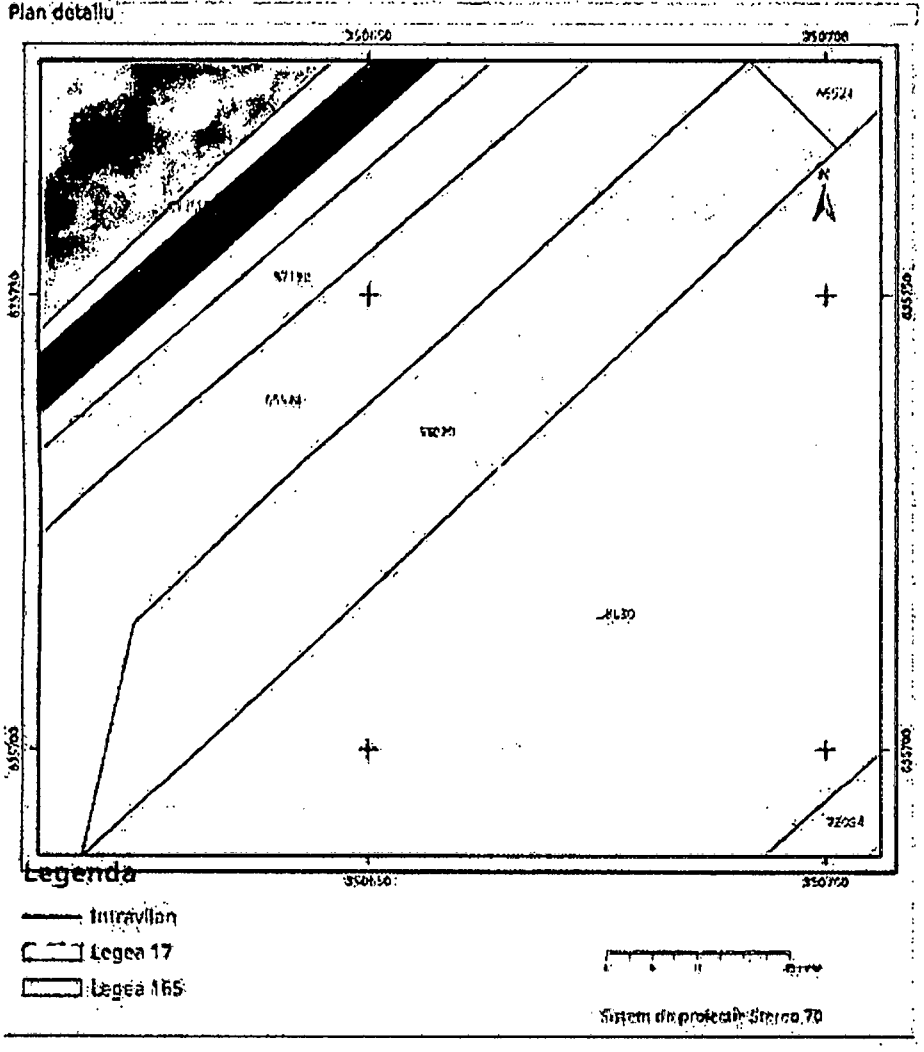
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SĂLAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 53029, UAT Zalău / SĂLAJ, Loc. Zalău

Nr.cerere	42093
Ziua	04
Luna	09
Anul	2024

Teren: 1.500 mp
Teren: intravilan
Categoria de folosință(mp): Arabil 1500/mp
Plan detaliu



- Inspecție

Proprietătile au fost inspectate in decursul mai multor zile de la data de 29.04.2024 pană la data evaluarii 16.09.2024 de evaluator autorizat ANEVAR – Anca Larisa Borz în prezența reprezentantilor municipiului Zalău, d-nul Negru Ciprian, d-na Adina Predescu, d-na Lia Coapsi, si topograf Sofron Sebastian.. Limitele roprietăților au fost identificate în baza planurilor și indicațiilor reprezentanților.

Evaluarea se bazează pe ipoteza că această identificare a fost efectuată corect, iar dacă această ipoteză se dovedește a fi eronată evaluarea, aceasta trebuie revizuită.

Inspecția nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

3.4 ISTORICUL PROPRIETATILOR

- ✓ Nu s-au pus la dispozitia evaluatorului

3.5 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Nu a fost prezentat un certificat de atestare fiscală, in lipsa acestuia presupunem ca nu sunt restanțe, în ceea ce privește impozitele locale, care ar putea afecta valoarea de piață a proprietății.

Valorile de impozitare sunt cele specifice stabilite prin legislația în vigoare – conform Codul Fiscal și HCL a Loc. Zalău.

4 PARTEA A PATRA - ANALIZA PIEȚEI

4.1 DATE GENERALE

Analiza pietei constituie procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu. Se realizeaza pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliara (analiza cererii) si pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizata (analiza oferiei) si pentru a studia modul in care interactiunea dintre cerere şi oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).
Elementele fizice de comparație includ:

- ✓ Mărimea şi configurația amplasamentului,
- ✓ Influența colțului,
- ✓ Comasarea, teren in surplus şi teren excedentar,
- ✓ Topografia,
- ✓ Utilitățile,
- ✓ Amenajările amplasamentului,
- ✓ Posibilitatea de acces,
- ✓ Restricții de mediu.

Piața imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu altii în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
Spre deosebire de pieţele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale şi locale.
Cererea şi oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori este atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere si oferta.
Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere şi nu echilibru.
Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent şi în condiții de totală transparență.
Astfel, de multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare, sau nivelul ofertei, nu sunt imediat disponibile.
Proprietățile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiții. Pieţele sunt puțin lichide şi, de obicei, procesul de vânzare este îndelungat.

Este evident că piața de terenuri din România a trecut printr-o evoluție remarcabilă şi complexă de-a lungul decadelor, reflectând transformările economice, politice şi sociale ale țării. De la perioada postcomunistă, când terenurile agricole au fost restituite şi piața s-a liberalizat, până în prezent, când se observă o diversificare a proiectelor imobiliare şi o accentuare a preocupărilor legate de sustenabilitate, această evoluție este caracterizată de fluctuații semnificative şi adaptare la schimbările de mediu.
Anii '90 au fost marcați de liberalizarea pieței şi procesul de restituire a terenurilor agricole, generând o creştere a numărului de proprietari şi stimulând tranzacțiile imobiliare. Liberalizarea pieței a permis investitorilor locali şi străini să cumpere şi să vândă terenuri, conducând la o creştere semnificativă a prețurilor, în special în sectoarele rezidențiale, comerciale şi industriale.

Anii 2000 au adus un boom imobiliar, alimentat de cererea crescută pentru locuințe și investiții străine. Creșterea economică și urbanizarea au determinat dezvoltatorii să caute terenuri pentru a răspunde nevoilor populației în creștere. Cu toate acestea, criza economică globală din 2008 a avut un impact temporar, cu scăderi ale prețurilor terenurilor și amânarea unor proiecte.

În anii 2010, piața a intrat într-o perioadă de stabilizare și creștere moderată. Diversificarea proiectelor imobiliare și adaptarea la schimbările de cerere au devenit tot mai importante

În perioada 2011-2020, România a înregistrat o creștere de cinci ori a prețurilor de achiziție a terenurilor agricole, cifră care se ridică la cele mai mari din Uniunea Europeană, potrivit datelor Eurostat. Această tendință ascendentă continuă și în 2021, cu prețuri medii de arendă de aproximativ 200 de euro pentru un hectar de teren arabil în România.
Tendința de creștere a prețurilor arendei terenurilor agricole, observată în țara noastră și în alte state europene, a reflectat schimbările semnificative în agricultură și în economie în general. Cu resursele agricole devenind tot mai valoroase, cu cererea globală de alimente în continuă creștere, investitorii și fermierii s-au confruntat cu costuri mai ridicate pentru accesul la terenurile agricole. Astfel, date fiind perspectivele economice și agricole în continuă schimbare, este esențială monitorizarea continuă a tendințelor pieței terenurilor agricole în Europa și în România.

Pandemia de COVID-19 a avut, la rândul ei, un impact simțitor asupra pieței imobiliare locale, precum și la nivel global. În primele luni ale pandemiei, piața imobiliară a înregistrat o incertitudine crescută, iar mulți dezvoltatori au fost nevoiți să amâne sau să oprească temporar proiectele imobiliare. În ciuda incertitudinii din timpul pandemiei, prețurile locuințelor și ale terenurilor au continuat să crească treptat în România. Acest lucru a fost susținut de cererea crescută și de interesul investitorilor străini pentru piața imobiliară românească, dar și de faptul că investitorii și dezvoltatorii au adaptat proiectele la noile cerințe ale pieței.

Un aspect notabil este creșterea semnificativă a prețurilor terenurilor agricole în ultimul deceniu, reflectând schimbările în agricultură și cererea globală de alimente. România a înregistrat prețuri de achiziție a terenurilor agricole printre cele mai mari din Uniunea Europeană.
Situația actuală indică o piață activă, cu accent pe sustenabilitate în proiecte și interes sporit pentru terenuri destinate proiectelor comerciale și rezidențiale. Dezvoltatorii de retail sunt concentrați pe achiziționarea de terenuri pentru proiecte de mare anvergură, în timp ce sectorul rezidențial a înregistrat o încetinire a tranzacțiilor, influențată de ratele mai mari ale dobânzilor și creșterea costurilor de construcție.

Segmentul de retail a atras atenția dezvoltatorilor, aceștia concentrându-se pe achiziționarea de terenuri pentru parcuri de retail și mari spații comerciale în zone și orașe cu stoc limitat de spații moderne de acest fel. Multe tranzacții au rămas în așteptare până la îndeplinirea anumitor condiții privind autorizațiile de construire și documentațiile de urbanism.

În ceea ce privește segmentul rezidențial, acesta a înregistrat o încetinire mai pronunțată a tranzacțiilor în primul semestru din 2024. Ratele mai mari ale dobânzilor și creșterea costurilor de construcție au condus la o scădere considerabilă a activității.

Dezvoltatorii de locuințe noi au deținut un stoc însemnat de terenuri, însă au ales să aștepte pentru a vedea cum evoluează piața pe termen scurt.

Cererea pe piața terenurilor a fost împărțită aproape în mod egal între segmentele de retail și rezidențial. Dezvoltatorii de retail au rămas activi, concentrându-se pe terenuri pentru proiecte comerciale de mare anvergură, în timp ce sectorul rezidențial a fost afectat de încetinirea tranzacțiilor.

Oferta de terenuri rămâne la un nivel bun în cea mai mare parte a țării. Aceasta cuprinde terenuri industriale de mari dimensiuni și terenuri de dimensiuni medii care pot găzdui diverse tipuri de proiecte imobiliare. Investitorii sunt interesați de achiziționarea de terenuri strategice care să își păstreze valoarea pe termen lung și să servească drept protecție împotriva inflației.

Piața terenurilor a rămas foarte activă în prima jumătate a anului trecut, realizând o cifră de afaceri estimată la aproximativ 250 de milioane de euro, un volum care include doar tranzacțiile cu terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale în sectoare precum rezidențial, birouri, retail, fără segmente precum cel industrial sau energetic, arată Colliers în raportul de piață privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru al acestui an.
Perspectivele de viitor sunt pozitive, cu o piață dinamică și variabile multiple care influențează evoluția segmentelor de retail și rezidențial. Investițiile în infrastructură, precum finalizarea autostrăzii de centură din jurul Bucureștiului, sunt așteptate să aibă un impact major asupra pieței imobiliare.
În concluzie, piața terenurilor din România rămâne un sector interesant și dinamic în sectorul imobiliar, cu multiple oportunități pentru investitori și dezvoltatori. Adaptarea la schimbările de mediu și diversificarea proiectelor sunt esențiale pentru a beneficia de potențialul continuu de creștere al acestei piețe.

4.2 DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

1. Tipul proprietatii analizate: Terenuri intravilane
2. Caracteristicile proprietatii: terenuri amplasat în zone intravilane.
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic: o piață cu terenuri cu dezvoltare rezidentială.
4. Proprietati similare/comparabile având o atractivitate medie, aflându-se în diferite zone iar aria analizată este reprezentată de proprietățile imobiliare – terenuri libere situate în zona localitatea Zalău.

Proprietatătile subiect fiind parcele de teren situate in intravilan, piața specifică proprietății este cea a proprietăților cu destinație preponderent rezidentială situate în localitatea Zalău.

4.3 ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.
Pentru ca pe o piața imobiliara oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietăților tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp, in conditiile in care factorii de tipul: populatie, venit, preturi viitoare si preferinte ale consumatorilor raman constante..
Cererea pentru proprietati imobiliare terenuri libere este la un nivel mediu.In cazul proprietatilor analizate, luand in considerare tipul de piata, analiza cererii are la baza cererea manifestata de catre societati pentru acest tip de proprietate.
Cererea este preponderent orientata către vânzare, este relativ stabilă, la nivel redus si acoperita de oferta existentă. Cererea pentru închirieri este redusă sau inexistentă având în vedere ofertele de vânzare ale acestor tipuri de proprietăţi.

În concluzie, putem aprecia că cererea solvabilă este în usoara creştere bazată pe tendinţa de dezvoltare a zonelor urbane.

4.4 ANALIZA OFERTEI

Pe piaţa imobiliara, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piaţa data, într-o anumită perioadă de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preţ si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
In aria de piaţă definita proprietăţile similare calitativ cu cea evaluata sunt disponibile in cantitate medie.
În cazul proprietăţilor evaluate, oferta de proprietăţi comparabile şi asimilabile este medie iar majoritatea ofertelor de terenuri sunt situate in zone periferice
Intervalul preţurilor regăsit pe piaţă este de 50 -80 euro/mp, in functie de localizare, acces, utilitati, suprafata si alte puncte de interes in zona, iar in zonele mai centrale oferta este scazuta si poate ajunge intre 90-130 eur/mp

4.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori imobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt considerate ineficiente. Aceasta caracteristica este acuzata de mai multi factori cum ar fi oferta relativ inelastica si localizarea fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adaptează rapid ca raspuns la schimbările de pe piaţă.

În acest moment, piaţa este în relativ echilibru - teoretic, oferta şi cererea de proprietăţi imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuşi, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar şi atunci când pare evidentă existenţa unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcţie la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru şi mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unităţi imobiliare, mărind şi mai mult surplusul.

In concluzie:

PREŢURI PENTRU PROPRIETĂŢI COMPARABILE 50 – 80 EUR/MP

5. PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare.

Definitie CMBU conform Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 – *"Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor de pe piata, este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar şi din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".*

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisa legal – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibila fizic – dimensiunile şi forma, suprafata, structura geologica a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerație capacitatea şi disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).

3. Fezabila financiar – utilizarile care au indeplinit criteriile permise legal şi posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare şi amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată şi aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala şi de toate utilizările potențiale. Având in vedere specificul proprietății studiate Cea mai bună utilizare a terenului este in ipoteza terenului construit.

a. Testul permisibilitatii legale

In acest caz trebuie sa se determine care utilizari sunt permise legal. Restrictiile private de zonare, normele de construire, reglementarile de utilizare, precum si reglementarile asupra mediului inconjurator. Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentatiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietatii sa se realizeze. Investigand probabilitatea rezonabila a modificarii documentatiilor de urbanism, evaluatorul trebuie sa tina seama de tendintele din aria pietei, de planul de dezvoltare al comunitatii.

Utilizarile care nu sunt compatibile cu utilizarile existente ale terenului din zona si utilizarile pentru care cererile de modificare a documentatiilor de urbanism au fost respinse in trecut, nu sunt luate in considerare ca cea mai buna utilizare potentiala.

b. Testul posibilitatii fizice

Zona în care se află terenurile de evaluat este plană, specifică reliefului din zonă, nu avem cunoștință dacă este expusă riscurilor de inundații, alunecări de teren, cutremure.

c. Testul fezabilitatii financiare

Utilizarile care au îndeplinit deja cele doua criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit care sa acopere toate costurile de construire, in cazul terenului liber sau de conversie in cazul proprietatii imobiliare construite.

d. Testul productivitatii maxime

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenurilor considerate a fi liber, se ține cont de restricțiile legale, pentru a analiza cea mai bună alternativă de construire.

5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII CONSTRUITE

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înalta fructificare a capitalului investit.
In urma analizei CMBU a terenulurilor considerate libere am ajuns la concluzia ca acestea sunt pretabile pt drumuri si cai de acces. Din datele prezentate anterior, prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, se deduc urmatoarele concluzii:

- este **permisă legal** și
- **posibilă fizic** conform studiilor, proiectelor și avizelor care sustin aceasta utilizare
- este **fezabilă financiar**
- este **maxim productivă** nefiind permisă, probabilă și fundamentată adecvat o altă utilizare.

Practic, ținând cont de tipul proprietăților și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatătilor evaluate este cea propusa, respectiv modernizare drum.

6. PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

Exista o abordare ce poate fi folosită pentru a estima valoarea de piata a unei proprietati imobiliare de tip teren liber: abordarea prin comparații cu tehnicile descrise mai jos.

Mai jos sunt prezentate explicații privind această abordare.

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

1. ***Anticiparea*** se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obtenabile în viitor.
2. ***Oferta şi cererea*** pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau creşte, cresc şi preţurile. În mod contrar, preţurile scad în situaţia în care creşte oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare şi cererea rămâne stabilă sau descreşte.
3. ***Principiul substituţiei,*** care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, se aplică în evaluarea terenului şi arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
4. ***Principiul echilibrului*** este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferitele elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susţinută.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiţionale ale valorii: abordarea prin piaţă (comparaţie directă), prin venit şi prin cost.

Acestea sunt:

- **Comparaţia directă**
- **Tehnici alternative:**
  - *Extracţia*
  - *Alocarea*
- **Tehnicile capitalizării venitului:**
  - *Capitalizarea directă: Tehnica reziduală a terenului*
  - *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare*
  - *Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat/ Analiza parcelării şi dezvoltării*

Tehnica *comparaţiei directe* pentru evaluarea terenului implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile. Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Când comparația directă nu este posibilă, pot fi aplicate cu precauție următoarele metode:

Extracția (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Alocarea este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.

Tehnica *reziduală a terenului* pentru evaluarea terenului aplică, de asemenea, informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Se face analiza financiară a venitului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietății se deduce venitul cerut pentru remunerarea construcțiilor. Venitul rămas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului și este capitalizat într-o indicație de valoare. Metoda este limitată la proprietățile generatoare de venit și este mai des aplicată în cazul proprietăților noi, pentru care sunt necesare mai puține ipoteze.

Terenul poate fi evaluat și prin ***capitalizarea rentei funciare (chiriei).*** Dacă terenul este capabil să genereze în mod independent rentă funciară (sau chirie), această rentă poate fi capitalizată într-o indicație de *valoare de piață* atunci când există suficiente informații de piață. Totuși, trebuie acordată atenție în folosirea termenilor și condițiilor speciale ale rentei funciare, care pot să nu fie reprezentative pe anumite piețe. În plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai mulți ani înaintea datei evaluării, rentele respective ar putea să nu fie cele curente, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obținut.

Tehnica *parcelării și dezvoltării* poate fi și ea aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținându-se astfel o indicație de valoare. Această tehnică poate fi susținută în unele situații, dar presupune un număr prea mare de ipoteze care pot face dificilă asocierea cu definiția *valorii de piață*. Se recomandă atenție sporită în stabilirea ipotezelor fundamentate, pe care evaluatorul trebuie să le prezinte în întregime.

Având in vedere faptul că există o piață activă pentru terenuri comparabile cu cel al proprietăților evaluate, și au fost identificate oferte comparabile s-a utilizat metoda comparației directe.

In anexe sunt descrise și prezentate comparabilele utilizate, cuprinzând amplasament, dimensiuni, formă, etc, iar in continuare este prezentată.

6.2. METODOLOGIE SPECIFICĂ DE EVALUARE

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR se bazează pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotatie sau oferte de pret, luand in considerare elementele de comparatie. Sunt folosite date despre proprietati comparabile iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectiva daca ar fi oferita pe piata.
Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data vanzarii/ofertei, localizare, utilitati, destinatie, cu constructie sau nu, intravilan/extravilan, etc.

Studiind piata imobiliara s-au selectat cateva valori de oferte pentru imobile similare, in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet, afise stradale.

Având în vedere faptul că există o piață activă pentru terenuri comparabile cu cel al proprietății evaluate, și au fost identificate mai multe oferte comparabile s-a utizat **metoda comparațiilor directe**. În anexe sunt descrise și prezentate comparabilele utilizate, cuprinzând amplasament, dimensiuni, formă, etc.
În grila datelor de piață au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Abordarea prin piață:

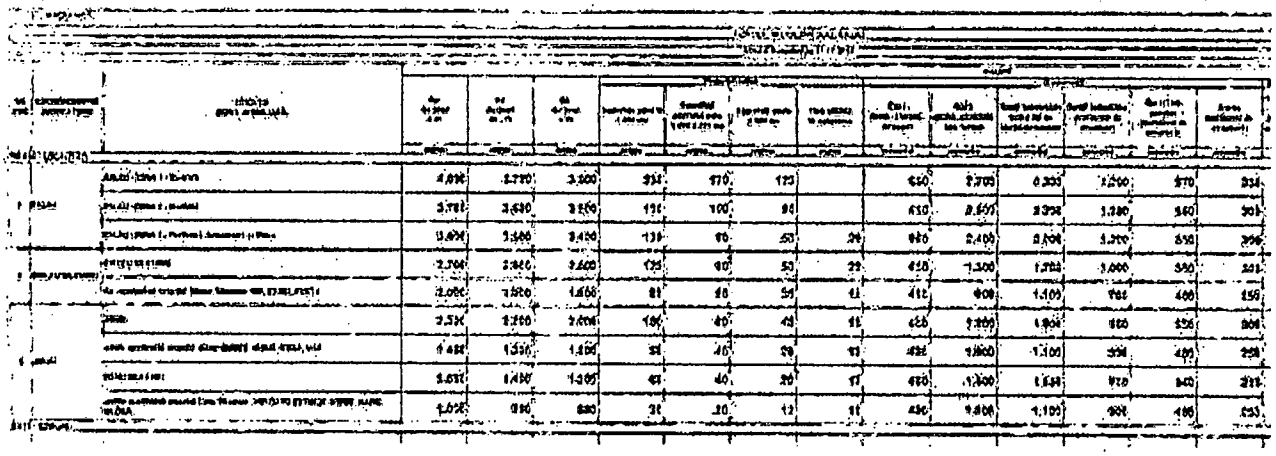
Valoare totală terenuri 291.867 RON echivalent 58.674,96 €

din care:

Nr. crt.	Nume proprietari	Nr. CF	Nr. cadastral / top	Suprafata totală teren / mp	Suprafata teren de expropriat / mp	Valoare de piată estimată lei / mp	Imprejmuiri valoare estimată	Valoare estimată lei / mp	Valoare estimată eur / mp
1		75385	75385	1263	12	316,27	0	3795,24	762,97 €
2		60420	60420	1533	31	316,27	0	9804,37	1.971,00 €
3		60421	60421	1068	3	316,27	0	948,81	190,74 €
4		52544	52544	1513	3	316,27	0	948,81	190,74 €
5		62278	62278	1234	26	316,27	0	8223,02	1.653,10 €
6		60909	60909	1424	5	316,27	0	1581,35	317,90 €
7		56638	56638	585	26	316,27	0	8223,02	1.653,10 €
8		70159	70159	3199	14	316,27	0	4427,78	890,13 €
9		58714	58714	1612	3	316,27	6.667,69	7616,50	1.531,17 €
10		68398	68398	1096	17	316,27	0	5376,59	1.080,87 €
11		68397	68397	62	62	316,27	0	19608,74	3.942,01 €
12		59333	59333	1737	10	316,27	0	3162,7	635,81 €
13		59474	59474	1157	8	316,27	0	2530,16	508,65 €
14		71345	71345	970	11	316,27	0	3478,97	699,39 €
15		61190	61190	715	24	316,27	0	7590,48	1.525,94 €
16		60873	60873	5300	42	316,27	0	13283,34	2.670,39 €
17		72399	72399	669	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
18		72398	72398	400	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
19		69586	69586	2900	6	316,27	0	1897,62	381,48 €
20		64285	64285	7180	69	316,27	0	21822,63	4.387,08 €
21		59058	59058	500	3	316,27	0	948,81	190,74 €
22		54939	54939	800	25	316,27	0	7906,75	1.589,52 €
23		76447	76447	185	4	316,27	0	1265,08	254,32 €
24		63846	63846	800	32	316,27	0	10120,64	2.034,59 €
25		54224	54224	31	31	316,27	0	9804,37	1.971,00 €
26		50162	50162	87	42	316,27	0	13283,34	2.670,39 €
27		68208	68208	78	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
28		59612	59612	42	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
29		77711	3055/b/4	750	6	316,27	13.335,37	15232,99	3.062,34 €
30		52949	3055/b/3	850	10	316,27	22.225,62	25388,32	5.103,90 €
31		65093	3060/b/2/1/a. 3149/c/1/a	98	2	316,27	0	632,54	127,16 €
			total mp teren str. Eminescu		579			225.349,0 RON	45.302,66 €
32		53029	53029	1500	722	92,13	0	66.517,86 RON	13.372,31 €
	TOTAL suprafete terenuri coridor expropriere				1301				
						Valori totale suprafete teren coridor expropriere		291.867 RON	58.674,96 €

Conform prevederilor contractuale si instructiunilor evaluarii, a fost necesara abaterea de la standardele de evaluare cu privire la metodologia de lucru avându-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare, (respectiv valoarea minima rezultata din raportul de evaluare sau cea rezultata din grila notarilor)

Conform Anexei 3 din Studiul de Piata, Fond Imobiliar al judetului Salaj, nr NB 10894-4 / 12.12.2023 intocmit **de SC NAPOCA BUSSINES SRL** *(zonarea mediului urban) din grilei notarilor proprietatătile din str. M. Eminescu se incadreaza in zona 2, iar valoarea de circulatie pe mp la terenuri intravilane zona 2 este de 190 lei /mp, anexele indiferent de structura 300 lei / mp, iar valoarea de circulatie pentru terenul intravilan situat pe str. Valea Mitii in zona 3 este de 130 lei /mp.*



NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ
271	Strada	Unirii	1
272	Aleea	Universităţii	2
273	Strada	Văii	1
274	Strada	Valea Mitii	3
275	Strada	Vânătorilor	2
276	Strada	Vasile Voiculescu	3
277	Strada	Veronica de Sălaj	3
278	Strada	Veveriţei	3
279	Strada	Victor Dolcu	2
280	Strada	Viilor	3
281	Strada	Viitorului	2
282	Strada	Vişinilor	2
283	Strada	Voievod Gelu	2
284	Strada	Zambilelor	3

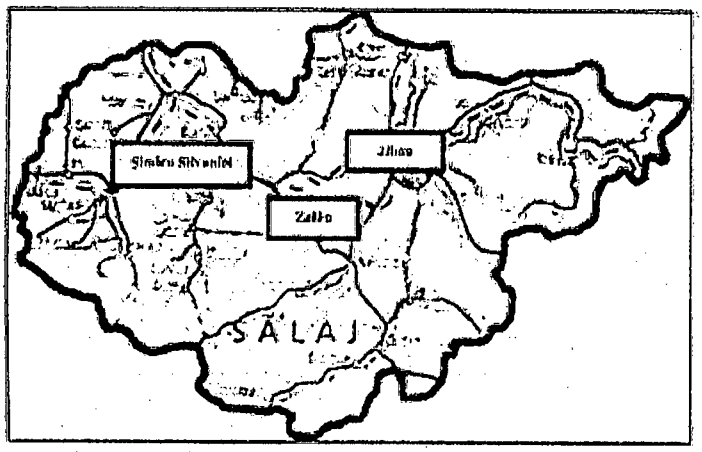
179	Aleea	Mostoacănului	2
180	Strada	Meteorologiei	3
181	Strada	Mihai Eminescu	2
182	B-dul	Mihai Viteazul	1
183	Strada	Mihail Kogălniceanu	3
184	Strada	Mihail Sadoveanu	2
185	Strada	Mikos Wesselenyi	3
186	Strada	Mioriţei	3
187	Strada	Mircea cel Bătrân	2
188	Strada	Mircea Eliade	2

NAPOCA BUSINESS S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Piața Ștefan cel Mare, nr. 15, bl. B1A, mezanin 1/63
0720.043.181 / 0730.011.935
Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

NR 10894-4/12.12.2023
Decizia 266/14.12.2023

STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR JUDEȚUL SĂLAJ



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI SĂLAJ

Valabilitate: începând cu 01.01.2024

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Sălaj și este destinat utilizării începând cu 01.01.2024 de către Notarii Publici, pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj.

Valoarea terenurilor cu anexe conform studiului de piată este 209.570 lei, echivalent 42.130,55 euro, din care:

- *pentru terenurile situate pe str. M. Eminescu: 115.710 lei, echivalent 23.261,56 euro*
  din care 3 proprietăti intabulate in CF 58714 Zalău, Cf 77711 Zalău, Cf 52949 Zalău beneficiază de imprejmuiri

- *pentru S.C. SilcotuB SA: 92,12 lei x 722 mp = 93.860 lei, echivalent 18.869 euro*

Nr. crt.	Nume proprietari	Nr. CF	Nr. cadastral / tap	Suprafata totală teren / mp	Suprafata teren de expropriat / mp	pret lei / mp / teren intravilan zona 2	anexe indiferent de strichină pe teren	pret ron	pret eur
1		75385	75385	1263	12	190	0	2280	458,36 €
2		60420	60420	1533	31	190	0	5890	1.184,09 €
3		60421	60421	1068	3	190	0	570	114,59 €
4		52544	52544	1513	3	190	0	570	114,59 €
5		62278	62278	1234	26	190	0	4940	993,10 €
6		60909	60909	1424	5	190	0	950	190,98 €
7		56638	56638	585	26	190	0	4940	993,10 €
8		70159	70159	3199	14	190	0	2660	534,75 €
9		58714	58714	1612	3	190	300	1470	295,52 €
10		68398	68398	1096	17	190	0	3230	649,34 €
11		68397	68397	62	62	190	0	11780	2.368,17 €
12		59333	59333	1737	10	190	0	1900	381,96 €
13		59474	59474	1157	8	190	0	1520	305,57 €
14		71345	71345	970	11	190	0	2090	420,16 €
15		61190	61190	715	24	190	0	4560	916,71 €
16		60873	60873	5300	42	190	0	7980	1.604,25 €
17		72399	72399	669	13	190	0	2470	496,55 €
18		72398	72398	400	13	190	0	2470	496,55 €
19		69586	69586	2900	6	190	0	1140	229,18 €
20		64265	64265	7180	69	190	0	13110	2.635,55 €
21		59058	59058	500	3	190	0	570	114,59 €
22		54939	54939	800	25	190	0	4750	954,91 €
23		76447	76447	185	4	190	0	760	152,79 €
24		63846	63846	800	32	190	0	6080	1.222,28 €
25		54224	54224	31	31	190	0	5890	1.184,09 €
26		50162	50162	87	42	190	0	7980	1.604,25 €
27		68208	68208	78	13	190	0	2470	496,55 €
28		59612	59612	42	13	190	0	2470	496,55 €
29		77711	3055/b/4	750	6	190	300	2940	591,04 €
30		52949	3055/b/3	850	10	190	300	4900	985,06 €
31		65093	3060/b/2/1/a. 3149/c/1/a	98	2	190	0	380	76,39 €
			total mp teren str. Eminescu		579			115.710 RON	23.261,56 €
32		53029	53029	1500	722	130	0	93860	18.869 €
	TOTAL suprafete terenuri coridor expropriere				1301				
							Valori totale suprafete teren coridor expropriere	209.570 RON	42.130,55 €

7. *PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII*

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

Adecvarea, precizia și *cantitatea* informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.
În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Abordarea prin piață: 291.867 lei, echivalent 58.674,96 euro

Valoarea terenului conform Anexei 3 „Studiul de Piata Fond Imobiliar al judetului Salaj„ este: 209.570 lei, echivalent 42.130,55 euro

Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul evaluării dar și tipul imobilului cea mai pretabilă **abordare este prin comparații**, având în vedere ofertele cu proprietăți comparabile și faptul că in lipsa autorizației de construire tehnicile reziduale nu au putut fi aplicate.
Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind vânzările este mai precisă decât în cazul închirierilor care sunt pe piața imobiliară specifică.
Cantitatea informațiilor. Informațiile privind vânzările sunt mai numeroase astfel incât pot fi selectate comparabile apropiate din punct de vedere al amplasamentului, utilziarii si caracteristicilor fizice, cu proprietatea subiect.

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Sălaj și este destinat utilizării incepând cu 01.01.2024 de către Notarii Publici, pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică in legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj.

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discutie va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin PIAȚĂ.**

Astfel:

<u>Valoare de piață = 291.867 lei, echivalent 58.674,96 euro</u>

Anexa nr. 1

localitatea Zalău, jud Salaj					
	UM	Subiect de evaluat	C1	C2	C3
Suprafata teren	mp	579,0	1.500	1.200	700
Pret de oferta/vanzare	EUR		72.000	70.000	45.000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		70,0	58,3	64,3
Tip oferta / vanzare			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare	EUR/mp		-7,0	-5,8	-6,4
Pret corectat dupa tip oferta/vanz	*EUR/mp*		*63*	*53*	*58*
Elemente de comparatie					
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral	integral
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		63	53	58
Conditii de finantare		plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		63	53	58
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		63	53	58
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		63	53	58
Conditii ale pietei (data evaluarii)		Aug.24	Aug.24	Aug.24	Aug.24
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		63	52,5	58
Localizare		mediană / str. M. Eminescu	mediană/ str. Vanatorilor	periferică / str Pescarilor	median-periferică/ str. Morii
Ajustare	%		0%	20%	10%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	10,5	5,8
Pret corectat	EUR/mp		63	63	64
Suprafata	mp	579	1.500	1.200	700
Ajustare	%		0,9%	0,6%	0,1%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,6	0,4	0,1
Pret corectat	EUR/mp		64	63	64
Utilitati		da	da	da	da
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0,0

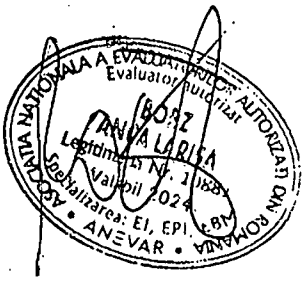
Pret corectat	*EUR/mp*		*64*	*63*	*64*
Caracteristici fizice		plan	plan	plan	plan
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Front		579,0	1.500	1.200	700
	Raport laturi	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0,0	0,0
Acces		drum principal	drum principal	drum principal	drum principal
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0,0	0
Grad de ocupare		teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Dezvoltari potentiale		rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Imprejmuiri	ml	19 m	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0,0	0,0
Ajustare totala neta	EUR/mp		0,6	10,9	5,9
Ajustare totala neta	% din pret baza		1%	21%	10%
Ajustare totala bruta	EUR/mp		0,58	10,89	5,86
Ajustare totala bruta	% din pret baza		0,9%	20,7%	10%
Pret unitar ajustat	EUR/mp		63,58	63,39	63,72
Comparabila selectata		C1	TRUE	TRUE	TRUE
Valoare unitara	EUR/mp	63,58			
Valoare unitara	RON/mp	316,27			
Valoare piata	EUR	36.813			
Valoare piata	RON	183.120,3			
				1%	
Impremuiri		8.489,37 €			
Valoare totală estimată Eur		*45.302,66 €*			
Valoare totală estimată Ron		*225.349,0 RON*			

În concluzie a fost selectată comparabila cu ajustările brute cele mai mici, comparabila C1, rezultând valoarea unitară a terenului de: **63,58 euro/mp respectiv 316,27 ron / mp**

45.302,66 euro echivalent 225.349 lei pentru întreaga parcelă.

Anexa nr. 2

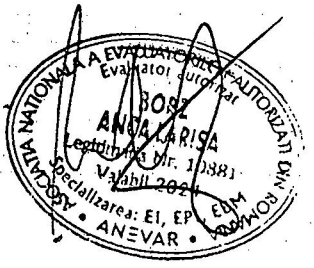
Construcții speciale - împrejmuiri, Cf 58714 Zalău, Cf 77711 Zalău, Cf 52949 Zalău,										
Nr. cr.	Împrejmuire teren	Suprafete ml (3L x 2)	Cost/ml/mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indici de actualizare	Grad de realizare	Cost total corectat	
		A	B	C=AxB	D	E	F	%	G=CxDxExF	
1	PAMGFPSI	3,00	500,1	1.500,30	1,003	0,9574	4,6281	100%	6.667,69	202
2										
TOTAL									6.667,69	
ron / mp									2.222,56	
TOTAL PREȚ LEI fara TVA									6.667,69	
Nr. cr.	Împrejmuire teren	Suprafete (ml/mp)	Cost/ml/mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indici de actualizare	Grad de realizare	Cost total corectat	
		A	B	C=AxB	D	E	F	%	G=CxDxExF	
1	PAMGFPSI	6,00	500,1	3.000,60	1,003	0,9574	4,6281	100%	13.335,37	202
2										
TOTAL									13.335,37	
ron / mp									2.222,56	
TOTAL PREȚ LEI fara TVA									13.335,37	
Nr. cr.	Împrejmuire teren	Suprafete (ml/mp)	Cost/ml/mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indici de actualizare	Grad de realizare	Cost total corectat	
		A	B	C=AxB	D	E	F	%	G=CxDxExF	
1	IMPCARA	10,00	500,1	5.001,00	1,003	0,9574	4,6281	100%	22.225,62	200
2										
TOTAL									22.225,62	
ron / mp									2.222,56	
TOTAL PREȚ LEI cu TVA									22.225,62	
total impremuire		*19,0*						*total imprejmuiri*	42.228,7 RON	8.489,37 €
								mp	2.222,56 RON	446,81 €



Anexa nr. 3

Valori estimate terenuri cu imprejmuiri partiale

Nr. crt.	Nume proprietari	Nr. CF	Nr. cadastral / top	Suprafața totală teren / mp	Suprafata teren de expropriat / mp	Valoare de piață estimată lei / mp	Imprejmuiri valoare estimată	Valoare estimată lei / mp	Valoare estimată eur / mp
1		75385	75385	1263	12	316,27	0	3795,24	762,97 €
2		60420	60420	1533	31	316,27	0	9804,37	1.971,00 €
3		60421	60421	1068	3	316,27	0	948,81	190,74 €
4		52544	52544	1513	3	316,27	0	948,81	190,74 €
5		62278	62278	1234	26	316,27	0	8223,02	1.653,10 €
6		60909	60909	1424	5	316,27	0	1581,35	317,90 €
7		56638	56638	585	26	316,27	0	8223,02	1.653,10 €
8		70159	70159	3199	14	316,27	0	4427,78	890,13 €
9		58714	58714	1612	3	316,27	6.667,69	7616,50	1.531,17 €
10		68398	68398	1096	17	316,27	0	5376,59	1.080,87 €
11		68397	68397	62	62	316,27	0	19608,74	3.942,01 €
12		59333	59333	1737	10	316,27	0	3162,7	635,81 €
13		59474	59474	1157	8	316,27	0	2530,16	508,65 €
14		71345	71345	970	11	316,27	0	3478,97	699,39 €
15		61190	61190	715	24	316,27	0	7590,48	1.525,94 €
16		60873	60873	5300	42	316,27	0	13283,34	2.670,39 €
17		72399	72399	669	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
18		72398	72398	400	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
19		69586	69586	2900	6	316,27	0	1897,62	381,48 €
20		64285	64285	7180	69	316,27	0	21822,63	4.387,08 €
21		59058	59058	500	3	316,27	0	948,81	190,74 €
22		54939	54939	800	25	316,27	0	7906,75	1.589,52 €
23		76447	76447	185	4	316,27	0	1265,08	254,32 €
24		63846	63846	800	32	316,27	0	10120,64	2.034,59 €
25		54224	54224	31	31	316,27	0	9804,37	1.971,00 €
26		50162	50162	87	42	316,27	0	13283,34	2.670,39 €
27		68208	68208	78	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
28		59612	59612	42	13	316,27	0	4111,51	826,55 €
29		77711	3055/b/4	750	6	316,27	13.335,37	15232,99	3.062,34 €
30		52949	3055/b/3	850	10	316,27	22.225,62	25388,32	5.103,90 €
31		65093	3060/b/2/1/a. 3149/c/1/a	98	2	316,27	0	632,54	127,16 €
			total mp teren str. Eminescu		579			225.349,0 RON	45.302,66 €
32		53029	53029	1500	722	92,13	0	66.517,86 RON	13.372,31 €
	TOTAL suprafete terenuri coridor expropriere				1301				
						Valori totale suprafete teren coridor expropriere		291.867 RON	58.674,96 €



Explicarea ajustarilor

Tip oferta / vanzare
- S-au aplicat ajustari de -10%, -10% -10% pentru pentru comparabilele C1, C2 si C3, ajustari efectuate in urma discutiilor telefonice cu proprietarii care reflecta marja de negociere pentru acest tip de proprietate;

Drepturile de proprietate transmise
- Cu ocazia vanzarii, toate drepturile de proprietate se transmit integral. Nu s-au realizat ajustari;

Conditii de finantare
- Estimarea valorii se face la data evaluarii, in conditiile platii integrale. Nu s.au realizat ajustari;

Conditii de vanzare
- Vanzarea se efectueza liber, in urma unui marketing adecvat, nici cumparatorul nu este obligat sa cumpere, si nici vanzatorul nu este fortat sa vanda. Nu s-au realizat ajustari;

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare
- Nu s-au realizat ajustari deoarece nu se considera necesar sa se efectuaeze cheltuieli imediat dupa cumparare;

Conditii de piata (data evaluarii)
- Comparabilele sunt expuse pe piata libera care nu a inregistrat modificari esentiale. in intervalul de timp in care s-a realizat estimarea valorii. Toate ofertele sunt valabile la data realizarii evaluarii;

Localizare
- Nu s-au aplicat ajustari comparabila C1 deoarece este situate in zonă cotată similar de catre piata.
- S-a aplicat ajustari de 20% pt comparabila C1 si 10% pentru comparabila C3, deoarece sunt situate in zona cotată mai inferior de catre piata. (diferentele de valori intre zone sunt recunoscute de catre piata)

Suprafata teren
- S-au aplicat ajustari de procentuale de (+/-)0,1%, comparabilelor C1 si C2 si C3 pentru diferentele de suprafata, deoarece suprafetele de teren mai mari implica cheltuieli financiare mai mari, iar suprafetele de teren mai mici implica cheltuieli financiare mai mici.

Utilitati
- Nu s-au aplicat ajustari. similaritate intre comparabile si subiect.

Caracteristici fizice
- Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1, C2 si C3.; similaritate intre comparabile si subiect.

Front
- Nu s-au aplicat ajustari.

Acces
- Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1, C2 si C3.; similaritate intre comparabile si subiect.

Grad de ocupare
- Nu s-au aplicat ajustari;

Dezvoltari potentiale
- Rezidentialt; Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1, C2 si C3.

Comparabila selectata
- Comparabila cu ajustarea procentuala bruta cea mai mica este comparabila C1.

Anexa nr. 4

Evaluare teren - Grile comparatia vanzarilor					
Data evaluarii	16.09.2024				
RON/EUR la data evaluarii	4,9743				
Suprafata coridor expropriere teren Zalău, str. Mitii, jud Salaj					
localitatea Zalău, jud Salaj					
	UM	Subiect de evaluat	C1	C2	C3
Suprafata teren	mp	722,0	3.620	3.600	6.000
Pret de oferta/vanzare	EUR		72.000	90.000	99.000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		20,0	25,0	16,5
Tip oferta / vanzare			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare	EUR/mp		-2,0	-2,5	-1,7
Pret corectat dupa tip oferta/vanz	*EUR/mp*		*18*	*23*	*15*
Elemente de comparatie					
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral	integral
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		18	23	15
Conditii de finantare		plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		18	23	15
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		18	23	15
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		18	23	15
Conditii ale pietei (data evaluarii)		Sep.24	Sep.24	Sep.24	Sep.24
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		18	22,5	15
Localizare		periferica / Valea Mitii	periferică similară	periferică / centură	periferica / Valea Mitii
Ajustare	%		0%	-10%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	-2,3	0,0
Pret corectat	EUR/mp		18	20	15
Suprafata	mp	722	3.620	3.600	6.000
Ajustare	%		2,9%	2,9%	5,3%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,5	0,6	0,8
Pret corectat	EUR/mp		19	21	16
Utilitati		in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0,0

Pret corectat	*EUR/mp*		*19*	*21*	*16*
Caracteristici fizice		plan	plan	plan	plan
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Front		579,0	3.620	3.600	6.000
	Raport laturi	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0,0	0,0
Acces		drum secundar	drum secundar	drum asfaltat	drum secundar
Ajustare	%		0%	-10%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	-2,1	0
Grad de ocupare		teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Dezvoltari potentiale		industriale	industriale	industriale	rezidential
Ajustare	%		0%	0%	20%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	3
Servitute de trecere		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0,0	0,0
Ajustare totala neta	EUR/mp		0,5	-3,8	3,9
Ajustare totala neta	% din pret baza		3%	-17%	26%
Ajustare totala bruta	EUR/mp		0,52	4,92	3,91
Ajustare totala bruta	% din pret baza		2,9%	21,8%	26%
Pret unitar ajustat	EUR/mp		18,52	18,75	18,76
Comparabila selectata		C1	TRUE	TRUE	TRUE
Valoare unitara	EUR/mp	18,52			
Valoare unitara	RON/mp	92,13			
Valoare piata	EUR	13.372,31			
Valoare piata	RON	66.517,86			
				1%	

În concluzie a fost selectată comparabila cu ajustările brute cele mai mici, comparabila C1, rezultând valoarea unitară a terenului de: **18,52 euro/mp respectiv 92,13 ron / mp**

13.372,31 euro echivalent 66.517,86 lei pentru întreaga parcelă.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
BOZ
ANCA CARISA
Legitimația nr. 1088
Valabil 2024
Specialitatea: EI, EVI, EBM
ANEVAR

Explicarea ajustarilor

Tip oferta / vanzare

- S-au aplicat ajustari de -10%, -10% -10% pentru pentru comparabilele C1, C2 si C3, ajustari efectuate in urma discutiilor telefonice cu proprietarii care reflecta marja de negociere pentru acest tip de proprietate;

Drepturile de proprietate transmise

- Cu ocazia vanzarii, toate drepturile de proprietate se transmit integral. Nu s-au realizat ajustari;

Conditii de finantare

- Estimarea valorii se face la data evaluarii, in conditiile platii integrale. Nu s.au realizat ajustari;

Conditii de vanzare

- Vanzarea se efectueza liber, in urma unui marketing adecvat, nici cumparatorul nu este obligat sa cumpere, si nici vanzatorul nu este fortat sa vanda. Nu s-au realizat ajustari;

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare

- Nu s-au realizat ajustari deoarece nu se considera necesar sa se efectuaeze cheltuieli imediat dupa cumparare;

Conditii de piata (data evaluarii)

- Comparabilele sunt expuse pe piata libera care nu a inregistrat modificari esentiale. in intervalul de timp in care s-a realizat estimarea valorii. Toate ofertele sunt valabile la data realizarii evaluarii;

Localizare

- Nu s-au aplicat ajustari comparabilele C1 si C3 deoarece sunt situate in zone cotate similar de catre piata.
- S-a aplicat ajustari de -10% pt comparabila C2 deoarece este situată in zona cotată mai superior de catre piata. (diferentele de valori intre zone sunt recunoscute de catre piata)

Suprafata teren

- S-au aplicat ajustari de procentuale de (+/-)0,1%, comparabilelor C1 si C2 si C3 pentru diferentele de suprafata, deoarece suprafetele de teren mai mari implica cheltuieli financiare mai mari, iar suprafetele de teren mai mici implica cheltuieli financiare mai mici.

Utilitati

- Nu s-au aplicat ajustari. similaritate intre comparabile si subiect.

Caracteristici fizice

- Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1, C2 si C3.; similaritate intre comparabile si subiect.

Front

- Nu s-au aplicat ajustari.

Acces

- Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1 si C3.; similaritate intre comparabile si subiect.
- S-au aplicat ajustari de -10% pt comparabila C2 deoarece accesul este din drum asfaltat.

Grad de ocupare

- Nu s-au aplicat ajustari;

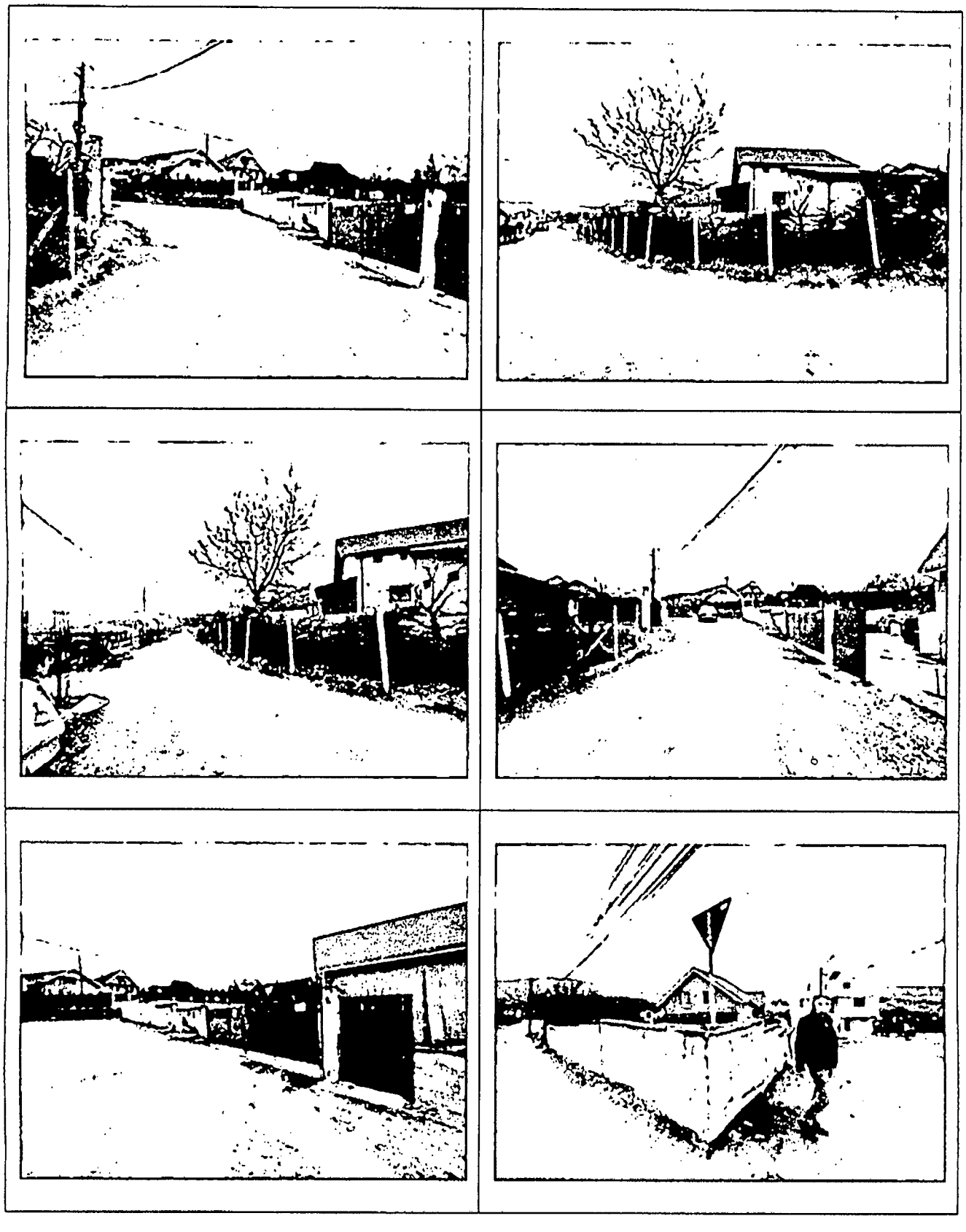
Dezvoltari potentiale

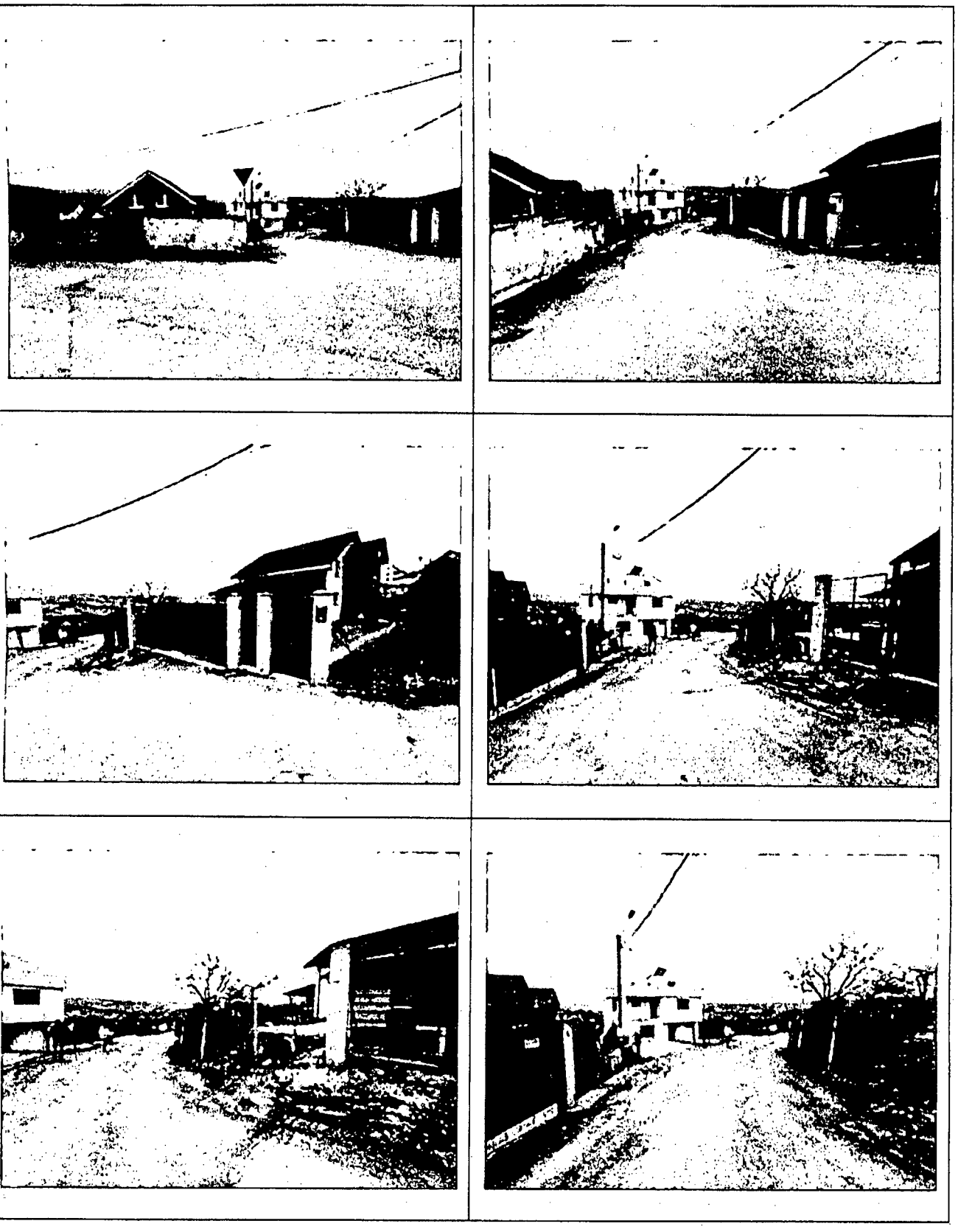
- Rezidentialt; Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1 si C2.
- S-au aplicat ajustari de 20% pt comparabila C2 deoarece potentialul de dezvoltare este mixt

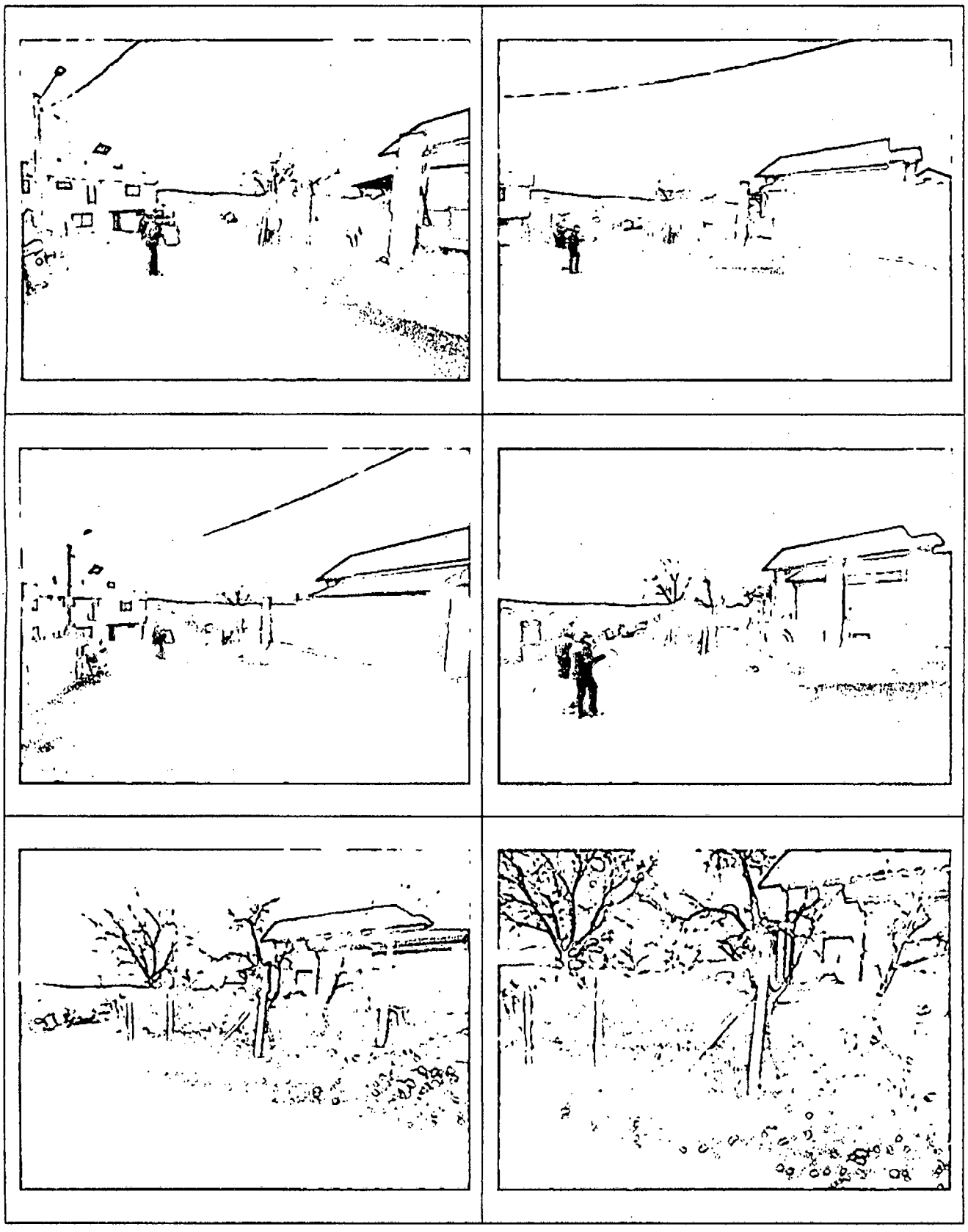
Comparabila selectata

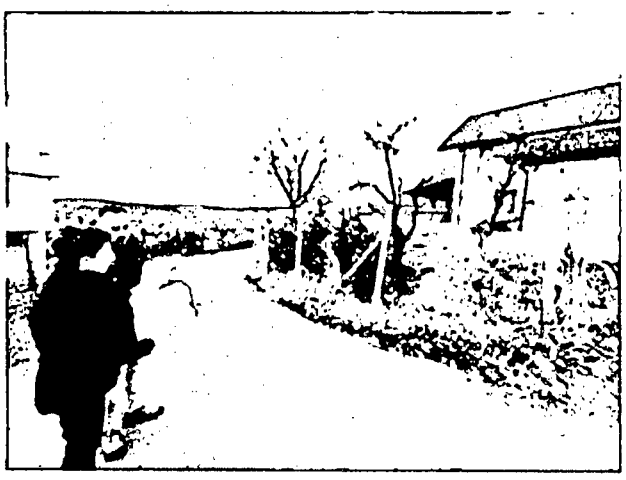
- Comparabila cu ajustarea procentuala bruta cea mai mica este **comparabila C1.**

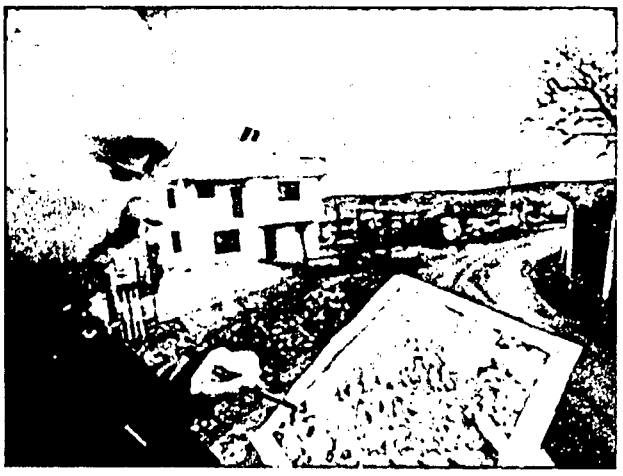
Anexa nr. 8.1
Fotografii

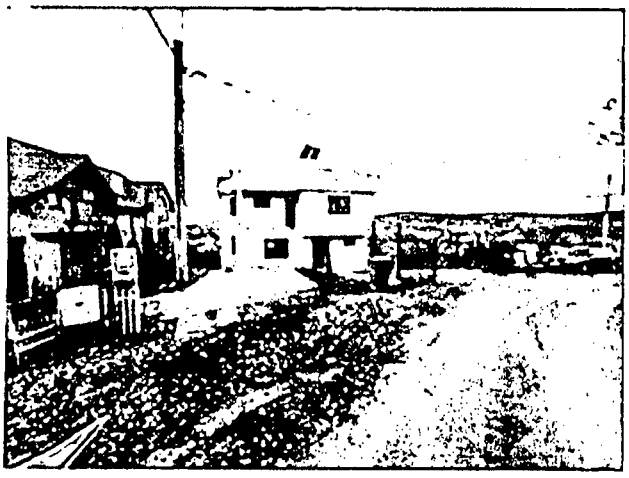


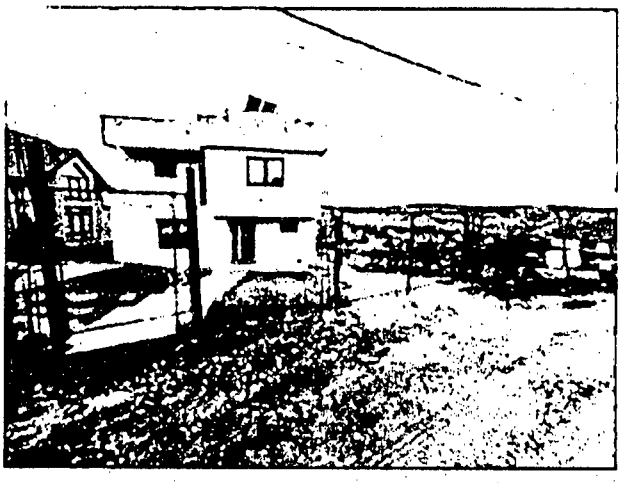


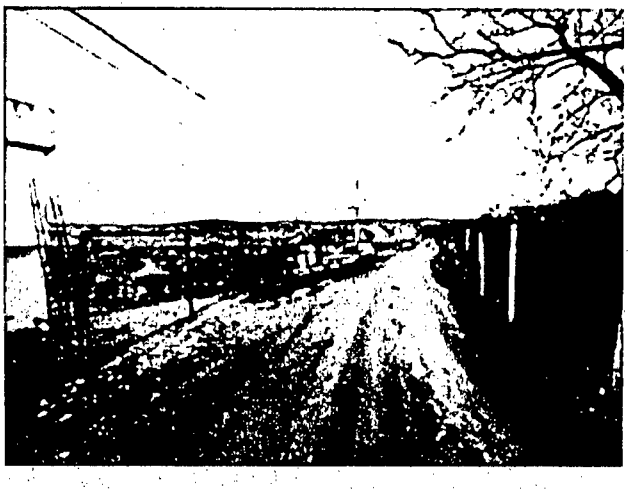


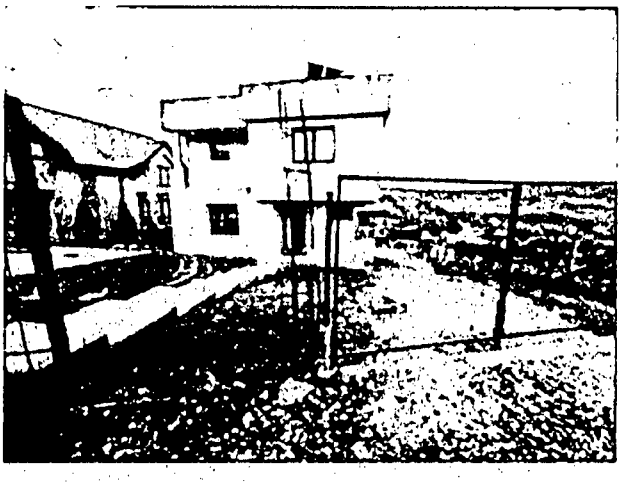


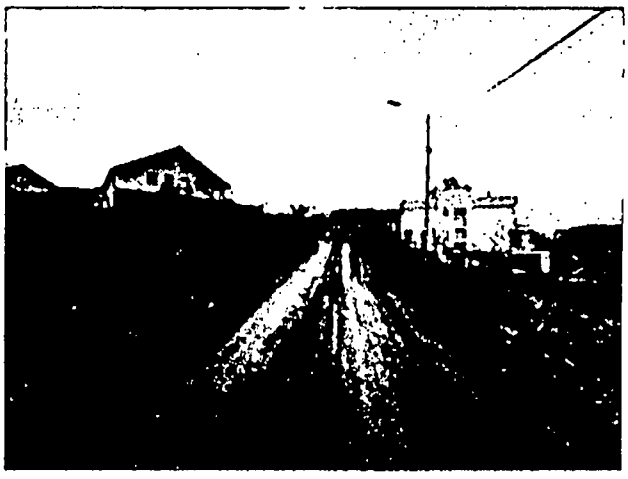


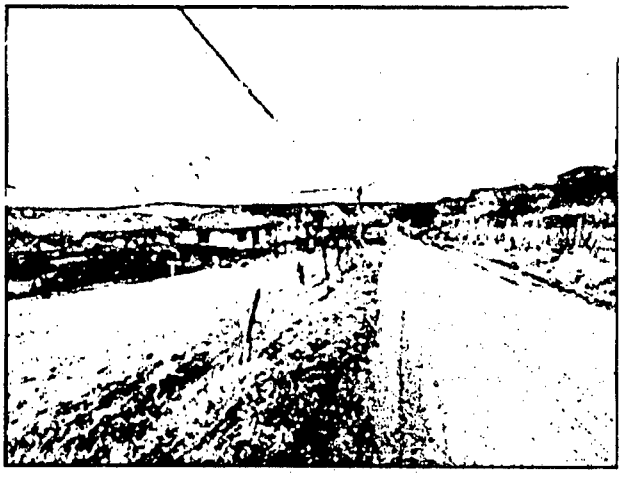


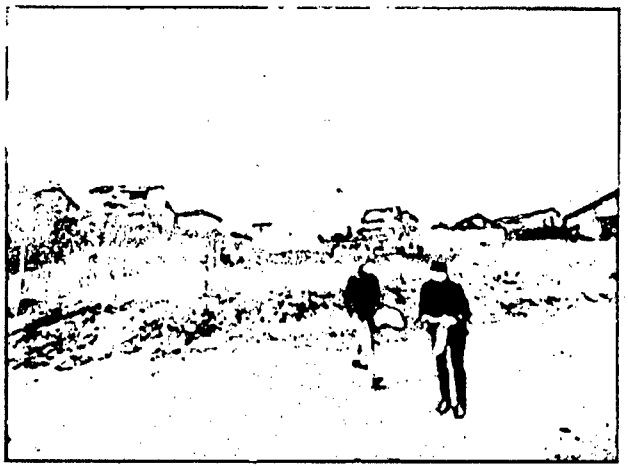


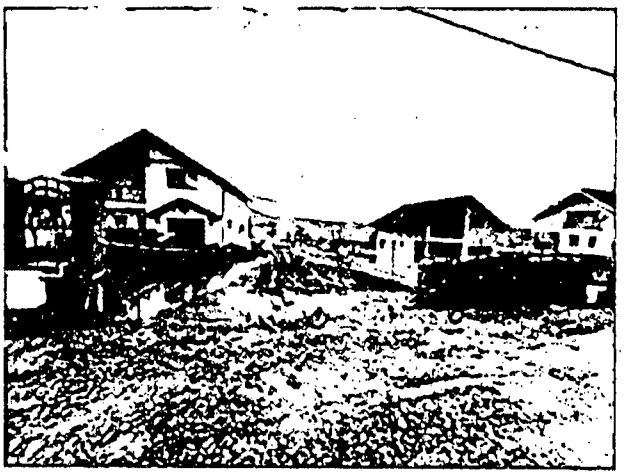


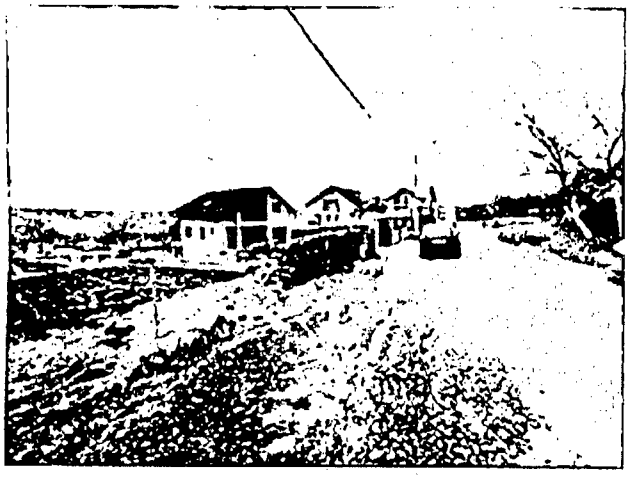


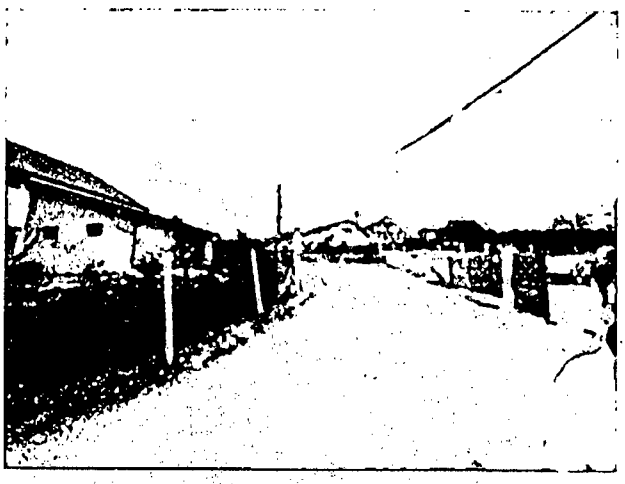


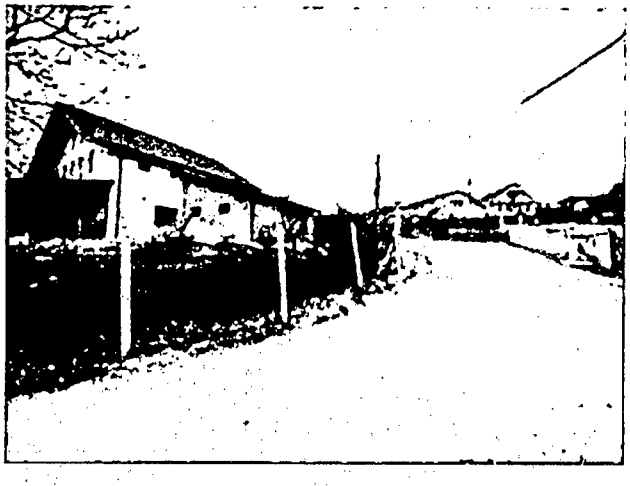


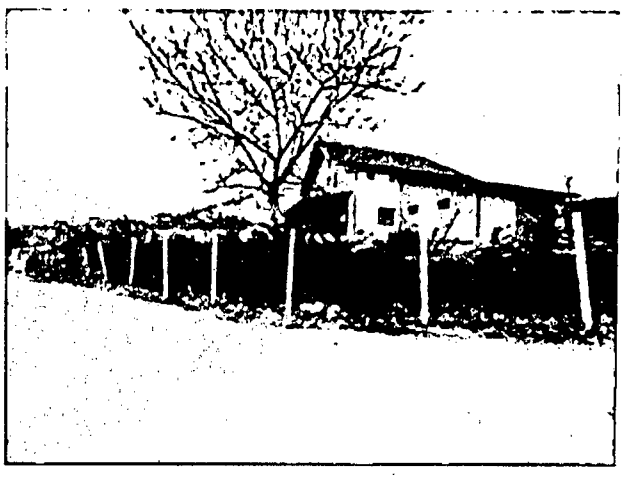


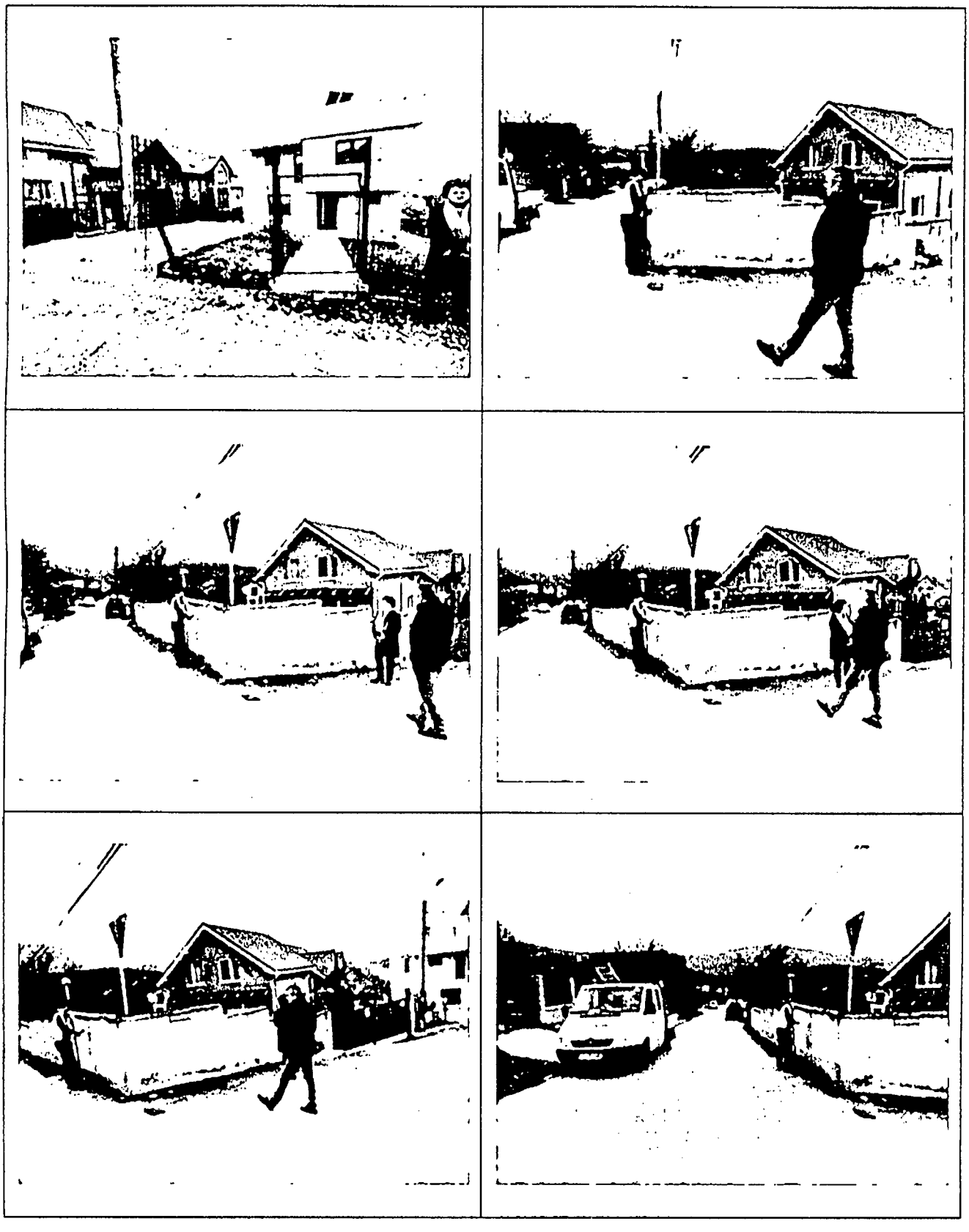


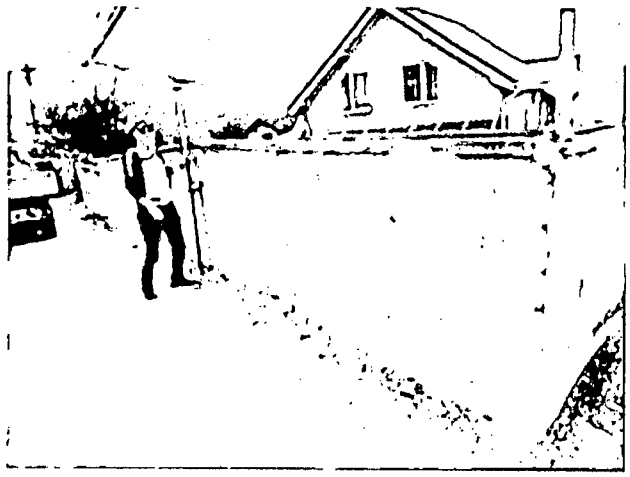


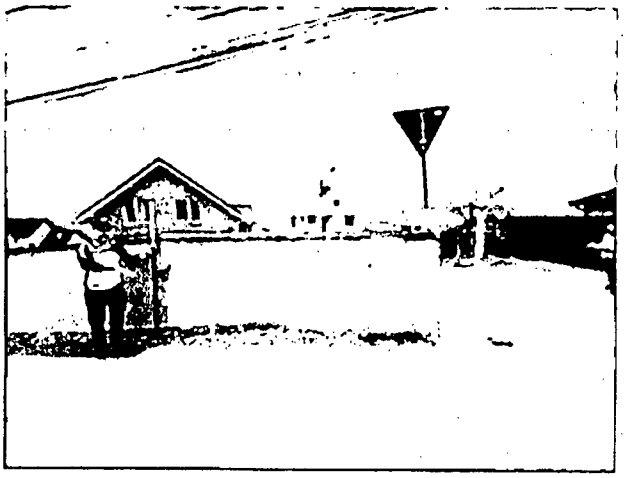


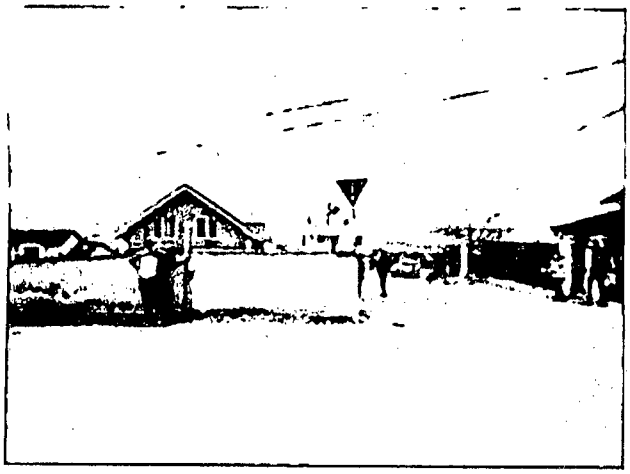


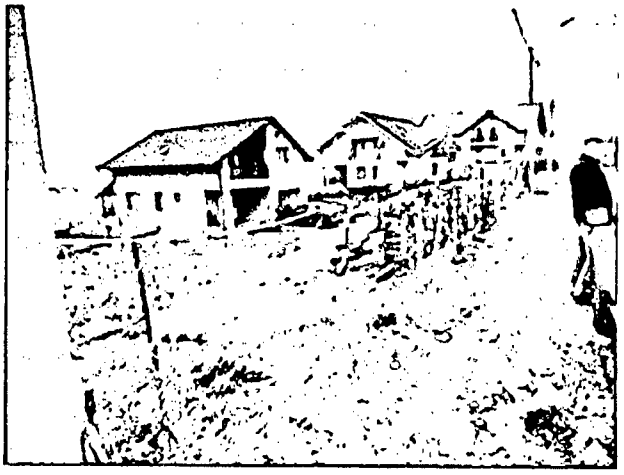


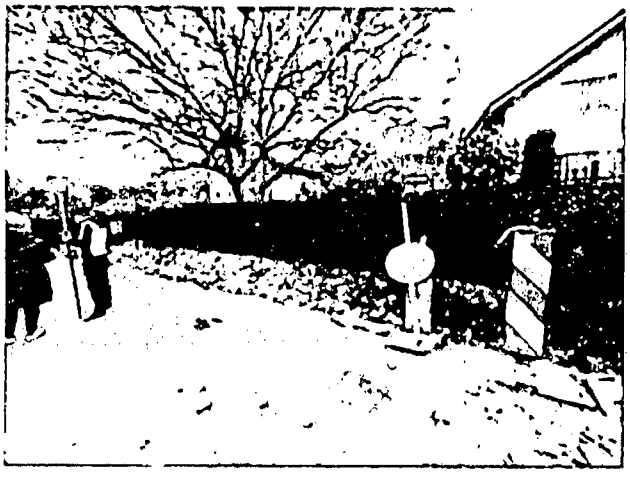


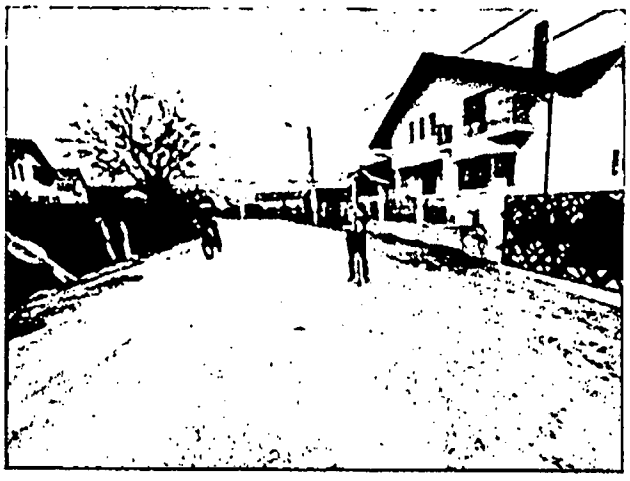


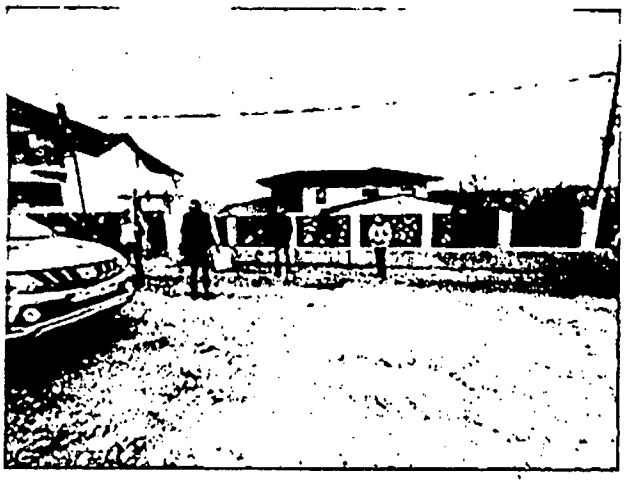


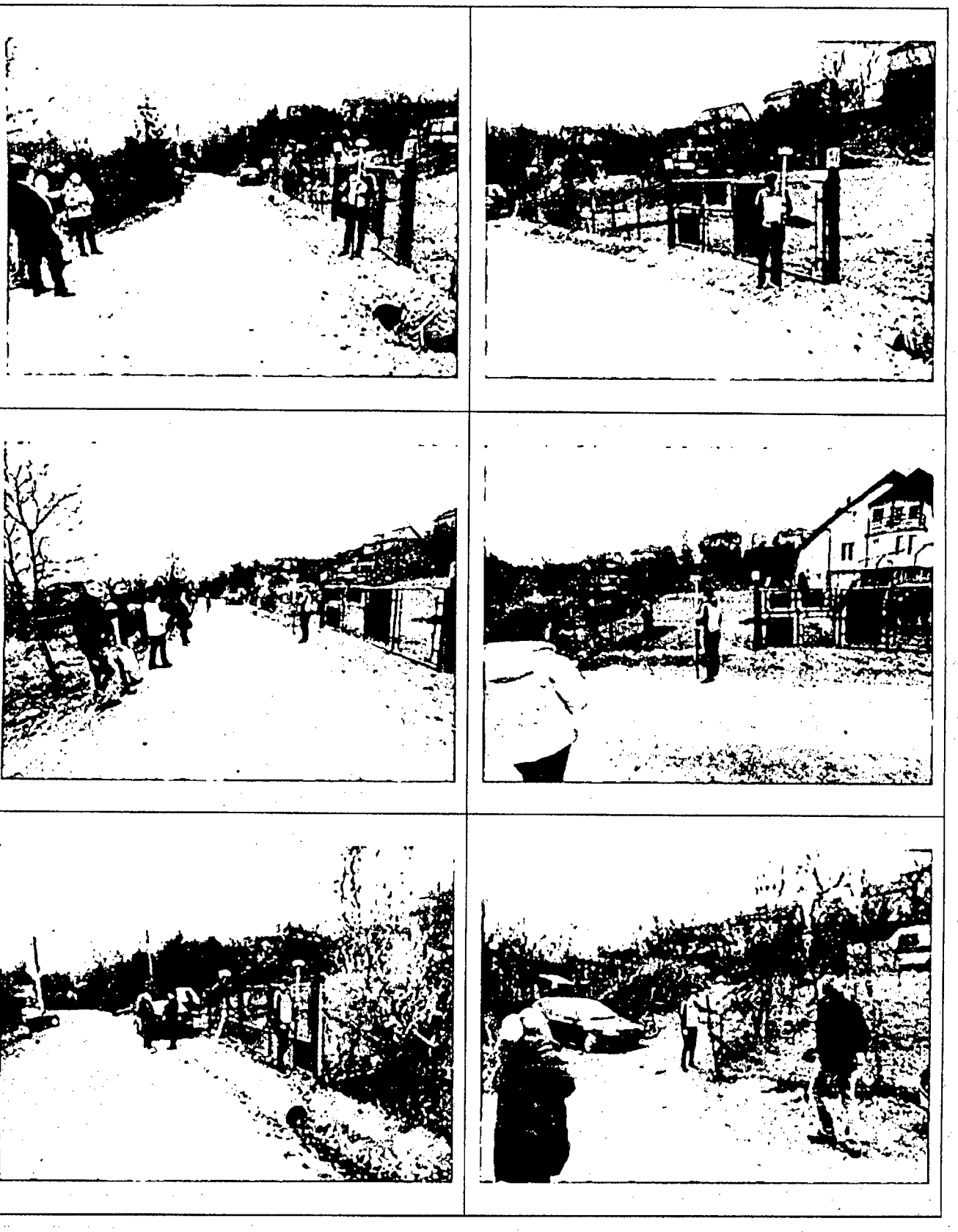


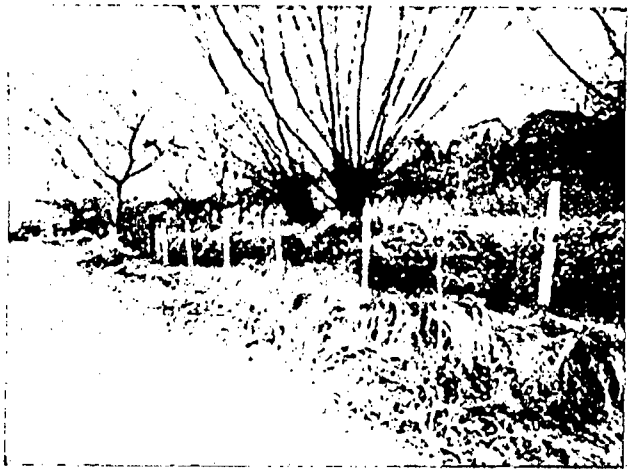


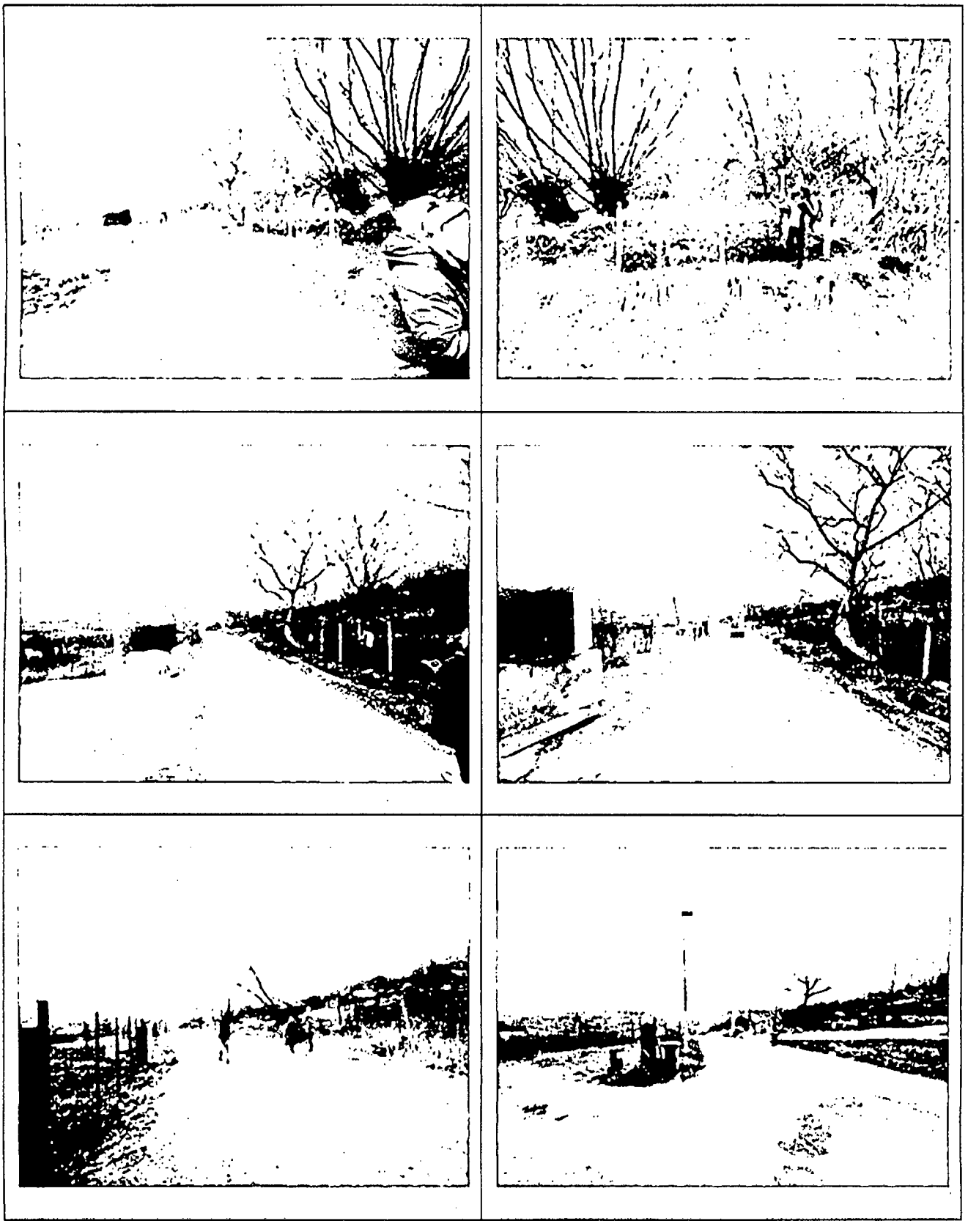


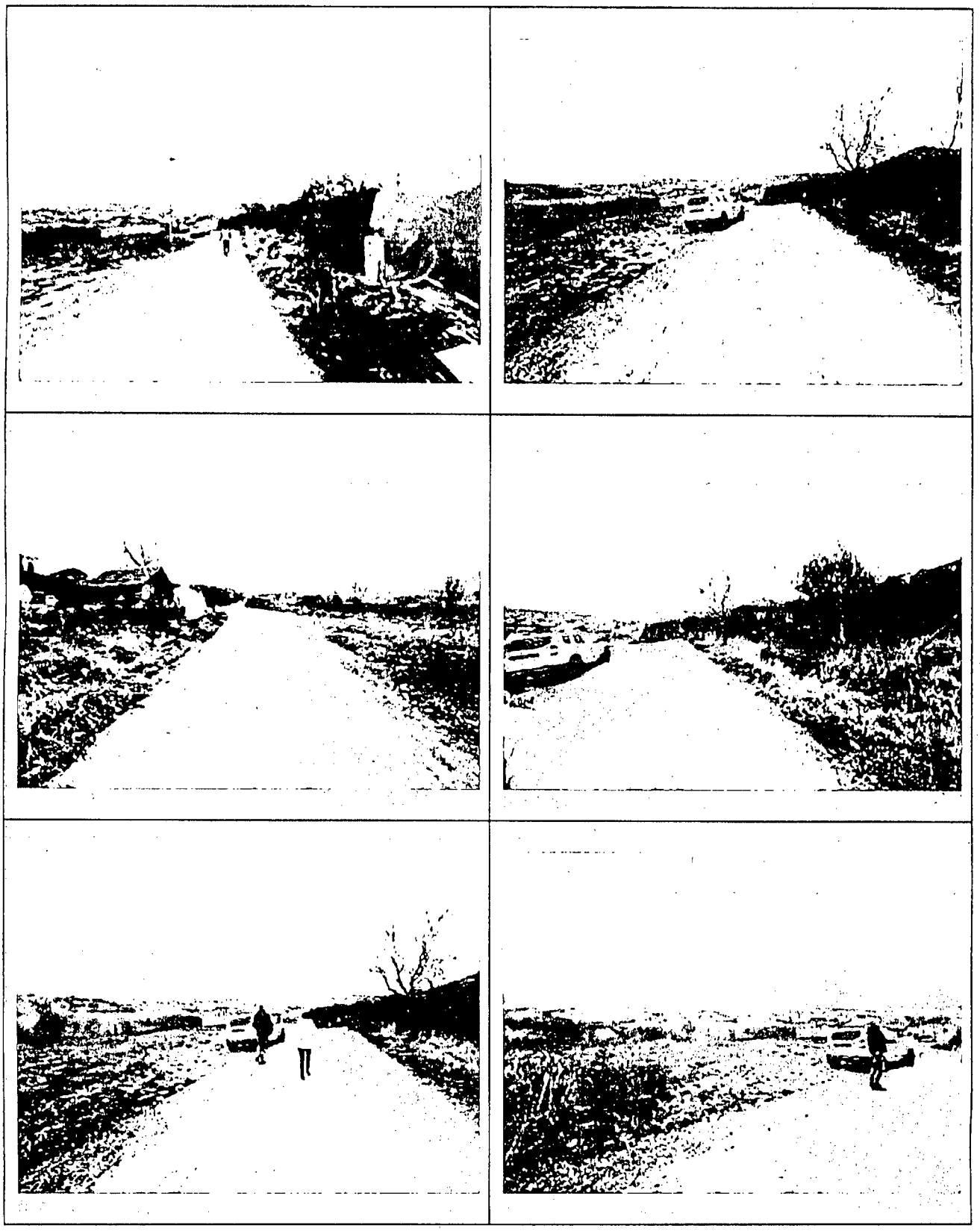


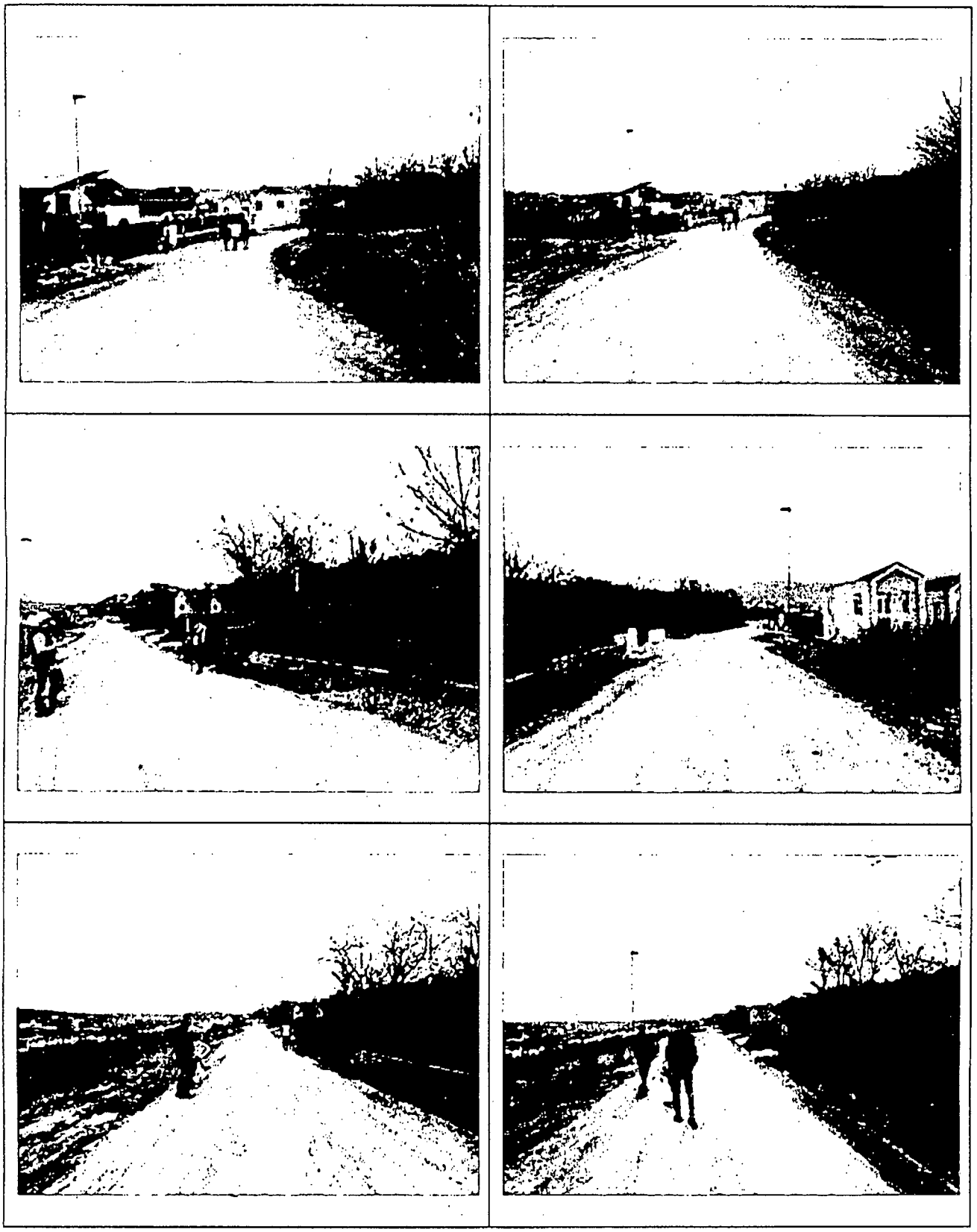


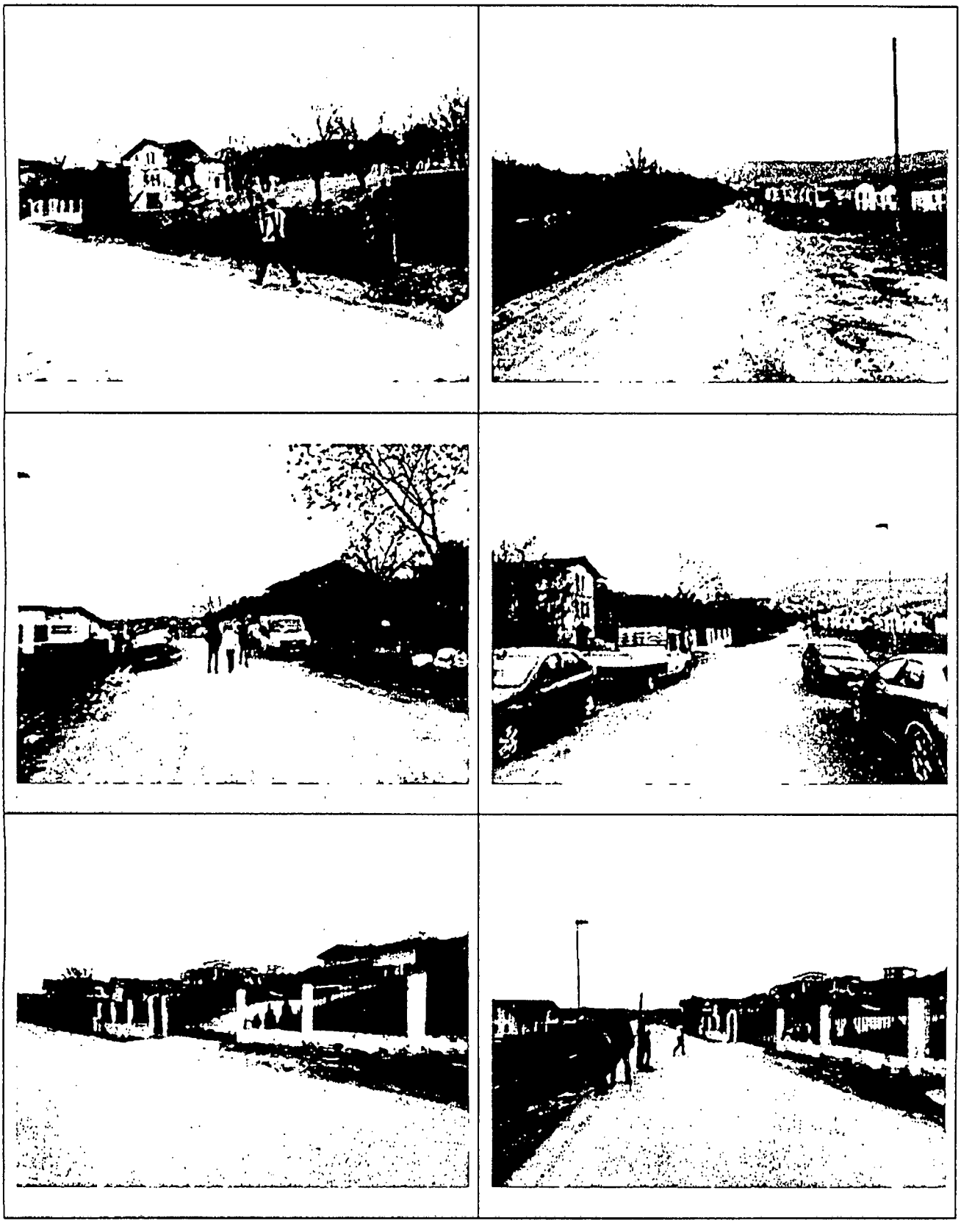


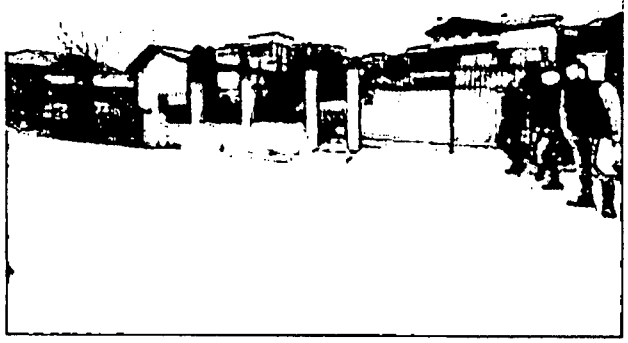


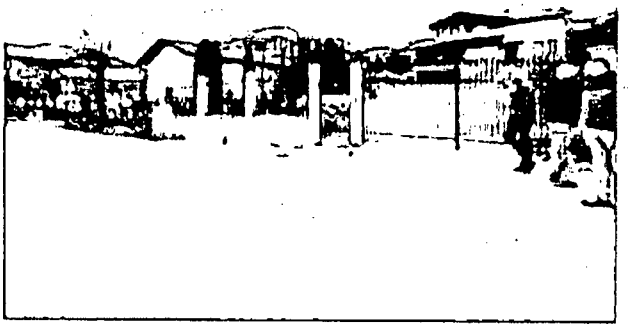


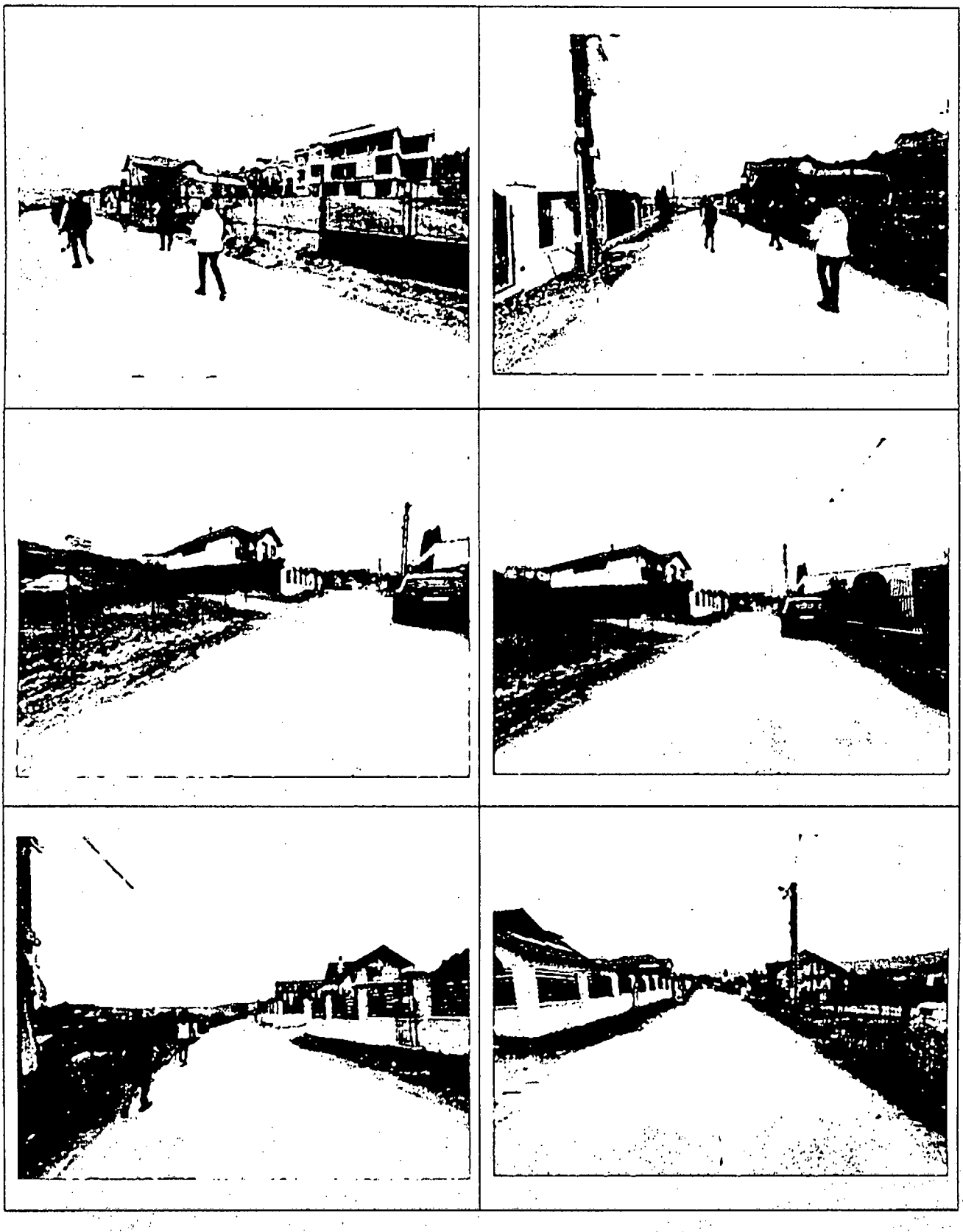


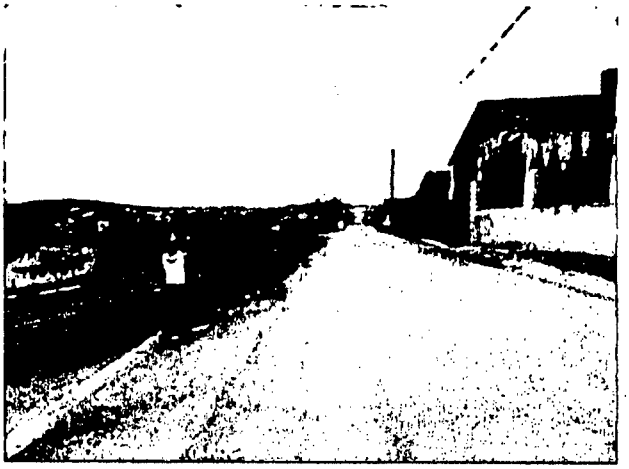


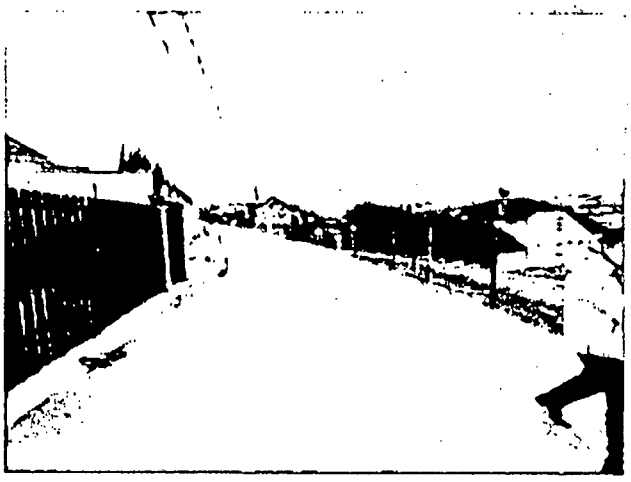






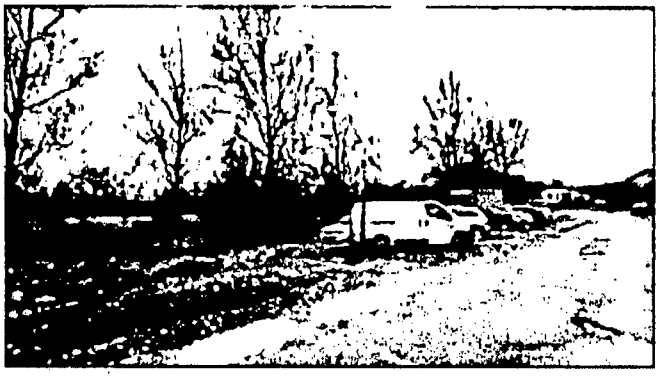






Teren – coridor Valea Mitii

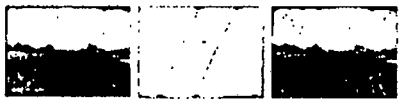
C&G



ANEXA nr. 8.2. ANALIZA DE PIAȚĂ. OFERTE TERENURI LA VÂNZARE

comparabila nr. 1

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare › Salaj › Zalau › Teren 15 ari , intravilan,zona strazii Mihai Eminescu 22 m front



Duma Diana Maria
Agenție
0773 946 585

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

118 /

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Teren 15 ari , intravilan,zona strazii Mihai Eminescu 22 m front

Zalau, Salaj

72 000 €
48 €/m²
Propune un preț

Zalau, Salaj | 1 500 m² | **72 000 €**

Salvează Contact

3DTour Arată toate anunțurile

Prezentare generală

Suprafață	**1.500 m²**	Tip teren	**intravilan**
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere Informații	Tip vânzător	**agenție**

3DTour

755 afișează numărul

450017, Zalau, Salaj (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren de 1500 mp , intravilan , cu 22m front stradal in zona foarte accesibila ,in apropiere de strada Mihai Eminescu , Bradet , Stadion. Toate utilitatile in imediata apropiere a terenului.
Pentru mai multe detalii , nu ezitati sa ne contactatiii!

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularităţi

Gard	fără informaţii
Media	fără informaţii
Tip acces	**nepavat**
Imprejurimi	fără informaţii

Harta

Anunţuri similare

30.000,00 EUR

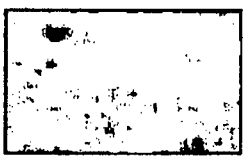
795 m², 38,00 EUR/m²

Teren (1) de Vanzare Intravilan, Zalau, Sarmas - Str Romana

56.000,00 EUR

650 m², 86,00 EUR/m²

Teren 6,5 ARI cu cabana, zona la baza Mesesului



4.300,00 EUR

1670 m², 3,00 EUR/m²

Teren intravilan Aleea Dealului-Bradet 4.300euro/ar

36.000,00 EUR

1600 m², 23,00 EUR/m²

Teren intravilan Zalau

Mai multe anunţuri de la 3DTour

Publicitate

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

tate

comparabila nr. 2

Mesaje(/myaccount/answers/)

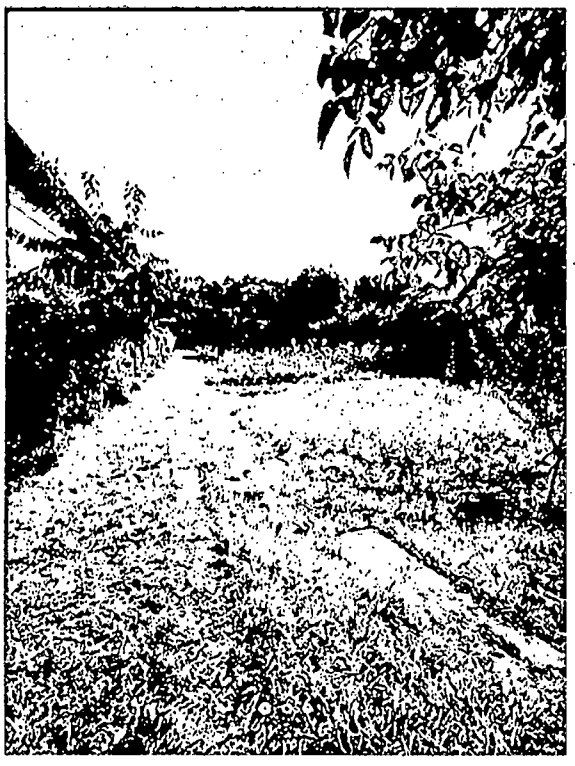
(/anunturi-salvate/search/)

Contul tău

(https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-intravilan-bradet-1200-mp-str-pescarilor-IDhBurm.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)

(/)

Înapoi Pagina principală (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Terenuri (/imobiliare/terenuri/) / Terenuri - Sălaj (/imobiliare/terenuri/salaj-judet/) / Terenuri - Zalau (/imobiliare/terenuri/zalau/)



PRIVAT

Andrea

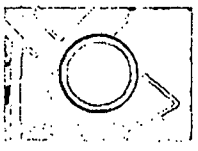
Pe OLX din septembrie 2016

Trimite mesaj

074 727 6093 (tel:0747276093)

LOCALITATE

Zalau,
Salaj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 08 martie 2024

Teren intravilan Bradet, 1200 mp, str. Pescarilor

70 000 €

Publicitate

PROMOVEAZĂ (/purchase/promote/variant/?ad-id=260132864&bs=adpage_promote)

REACTUALIZEAZĂ (/purchase/refresh/provideAd-id=260132864&product-id=pushup&bs=adpage_push

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 200 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan pentru constructie, in Bradet, str. Pescarilor.
Suprafata: 1200 mp.
Front la strada: 20.5 m
Certificat de Urbanism.
Pret negociabil.

Zona rezidentiala de case, strada asfaltata, utilitati, iluminat public.
Imprejmuit, teren drept, expunere buna, fara trafic intens

UTILIZARI ADMISE: locuinte individuale si semi colective, servicii medicale, jurudice, culturale, companii asociatii etc.

07******93

ID: 260132864 Vizualizări: 1253 Raportează

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite
Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?
AM NEVOIE SA IMPRUMUT 291550 Lei
VOI R
Publicitate

Publicitate
KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite
AM NEVC
VOI RETL
1701
Rata

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Andrea
Pe OLX din **septembrie 2016**

Trimite mesaj

074 727 6093 (tel:0747276093)

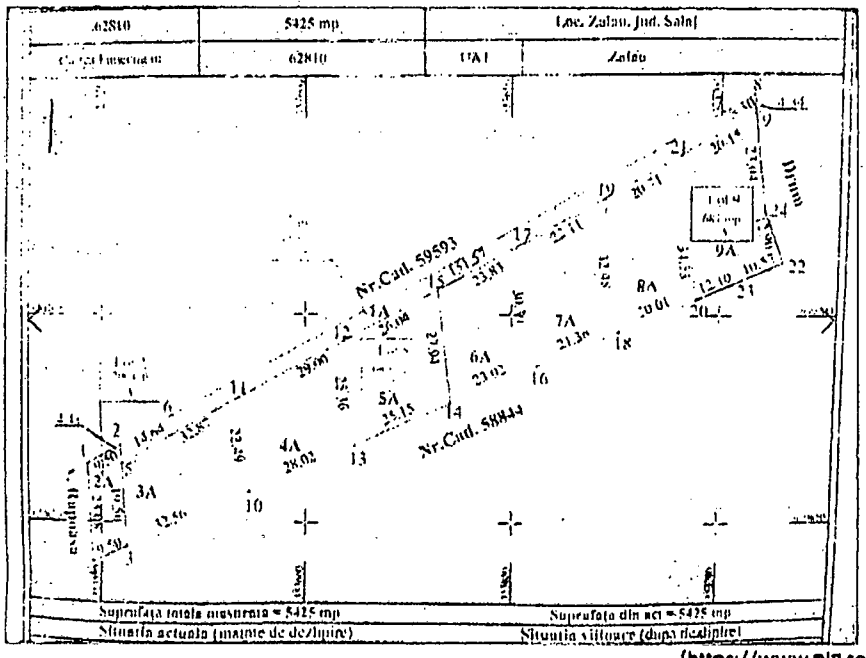
Anunțuri similare

comparabila nr. 3

Publicitate

Ce anume cauți? Toată țara Căutare

Înapoi Pagina principală (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Terenuri (/imobiliare/terenuri/) / Terenuri - Sălaj (/imobiliare/terenuri/salaj-judet/) / Terenuri - Zalau (/imobiliare/terenuri/zalau/)



PRIVAT

Ana
Pe OLX din februarie 2016
Activ pe 08 mai 2024
(/oferte/user/XZ8k/)

Trimite mesaj

074 822 1739 (tel:0748221739)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > (/oferte/user/XZ8k/)

LOCALITATE

Zalau, Sălaj

Mesaje(/myaccount/answers/) (/anunturi-salvate/) Contul tău (https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-teren-intravilan-str-mori-zalau-IDfogpC.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index) Adaugă anunț nou

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 08 mai 2024

Vând teren intravilan str Mori, Zalău

45 000 € Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ (/purchase/promote/variant/?ad-id=227428004&bs=adpage_promote) REACTUALIZEAZĂ (/purchase/refresh/provid AD-ID=227428004&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSH

Publicitate

Persoana fizica | Suprafata utila: 700 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând parcele de teren intravilan pe str Mori, Zalău. Parcelele sunt împărțite conform schița.Utilitățile in capătul străzii (sau de la vecinii de lângă teren) !
Mai multe detalii la sms sau la telefonul din anunț!

ID: 227428004 Vizualizări: 2181 Raportează

Publicitate

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT Lei

VOI R

AM NEVC

VOI RETL

Publicitate

Na
Rata

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Ana
Pe OLX din februarie 2016
Activ pe 08 mai 2024
(/oferte/user/XZ8k/)

Trimite mesaj

074 822 1739 (tel:0748221739)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Vezi tot (/oferte/user/XZ8k/)

(/d/oferta/spatii-tertiare-birouri-de-inchiriat-IDfU5rz.html?reason=ip%7Clister)

(/d/oferta/spatii-tertiare-birouri-de-inchiriat-IDfU5rz.html?reason=ip%7Clister) Spații tertiare birouri de

85 lei

Cluj-Napoca
08 mai 2024

78 m²

(/d/oferta/perdele-din-catifea-bleumarin-2-fete-perne-IDcENm3.html?reason=ip%7Clister)

(/d/oferta/perdele-din-catifea-bleumarin-2-fete-perne-IDcENm3.html?reason=ip%7Clister) Perdele din catifea

270 lei

Cluj-Napoca
08 mai 2024

(/d/oferta/de-vanzare-rochie-bej-IDgP6ST.html?reason=ip%7Clister)

(/d/oferta/de-vanzare-rochie-bej-IDgP6ST.html?reason=ip%7Clister) De vânzare rochie bej

100 lei

Cluj-Napoca
08 mai 2024

(/d/oferta/vand-3-covoare-conform-detalii-IDenPOl.html?reason=ip%7Clister)

(/d/oferta/vand-3-covoare-conform-detalii-IDenPOl.html?reason=ip%7Clister) Vând 3 covoare conform

500 lei

Cluj-Napoca
08 mai 2024

(/d/oferta/covor-bumbac-3-buca-IDdh6AM.html?reason=ip%7Clister)

(/d/oferta/covor-bumbac-3-buca-IDdh6AM.html?reason=ip%7Clister) Covor din bumbac

1 299 lei

Cluj-Napoca
08 mai 2024

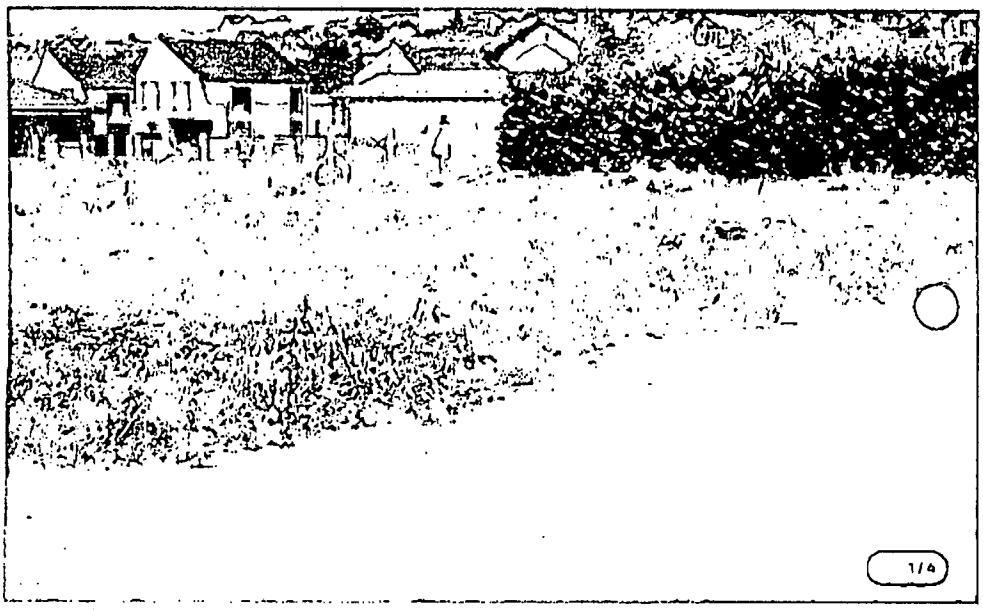
Anunțuri similare

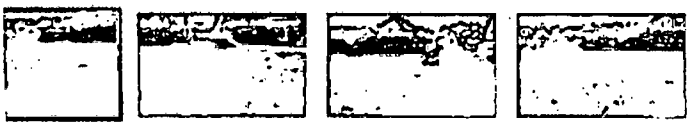
storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Contul meu Adaugă anunț

comparabila nr. 4

Keya House ›

Înapoi la listă Distribuie Salvează





Keya House
Anunț agenție
0752 187 570

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

n intravilan 8,11 ari - zona Vanatorilor

400 € 10 €/m² **84 eur / mp**

Rata lunară de la 188 RON ›

Pacii, Zalau, Salaj

en de vânzare

811m²

ren:	de construit
le:	urbana
afață utilă:	811 m²
nsiuni:	
:	
ces:	asfaltat
ejurimi:	
a:	
înzător:	agenție

;criere

ıtia imobiliara KEYA HOUSE va prezinta spre vanzare teren intravilan **8,11 ari**, zona Vanatorilor, avand front ım asfaltat 40 m. Beneficiaza de toate utilitatile: apa, gaz, curent si canalizare.

mult

ılizat: 1.09.2024
cat: 7.09.2023
)32006

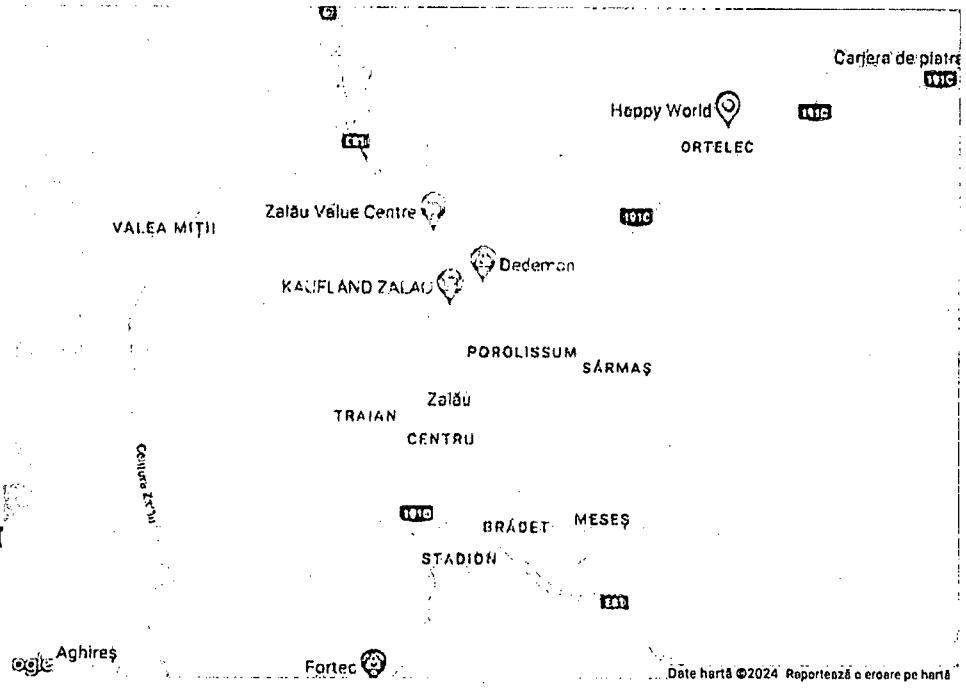
Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

ta

ızătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



Contactează

Keya House
Anunț agenție

Afișează numărul

Trimite mesajul

;pre vânzător

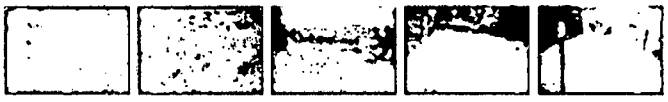
a House
ție imobiliară

fișează numărul

ınia, Zalau, Salaj (localitate)

Contactează

Află mai multe



Mihaela
Agenție
0766 325 813

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare şi aş vrea să fac o vizionare Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

118 /

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Raportează

Teren intravilan Aleea Dealului-Bradet 4.300euro/ar

Sub Dombalja, Zalau, Salaj

71 810 €

43 €/m²

Propune un preț

Rata estimată: 1.771 RON /luna

Avans: 53.319 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.670 m²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan cu drum de servitute (12ml) in suprafata de 16.7 arii, cu front la strada de 24ml, inclinatie slaba.
Utilitati: gaz, apa, curent electric la limita de proprietate.
Pretabil pentru ori ce tip de constructie, cu o panorama frumoasa si zona degajata.
Pret: 4300eur/ar/negociabil.

Vrei să monitorizezi proprietăţi similare?
Activează notificările şi nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunţuri similare

Particularităţi

Gard	fără informaţii
Media	**electricitate, gaz, apă curentă**
Tip acces	fără informaţii
Imprejurimi	fără informaţii

Harta

Agenţie imobiliară

Ardeal Imobiliare

766 afişează numărul

Romania, 045245, Centru, Zalau, Sa (zona)

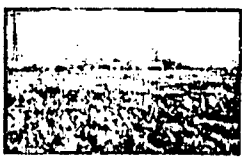
Vezi toate ofertele

Publicitate

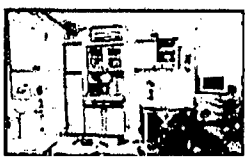
Anunţuri similare

41.500,00 EUR
686 m², 60,00 EUR/m²
Teren 686 mp Intravilan, Liv. Mes es

52.000,00 EUR
50 m², 1.040,00 EUR/m²
Apartament 2 camere 50 mp, do uă balcoane, mobilat zona Centr ală

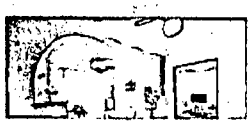


129.000,00 EUR
10000 m², 13,00 EUR/m²
Teren intravilan zona industriala 10.000mp



56.000,00 EUR
50 m², 1.120,00 EUR/m²
Apartament 2 camere 50mp Cent ral -zona Scala 56.000eur neg

Mai multe anunţuri de la Ardeal Imobiliare



Publicitate

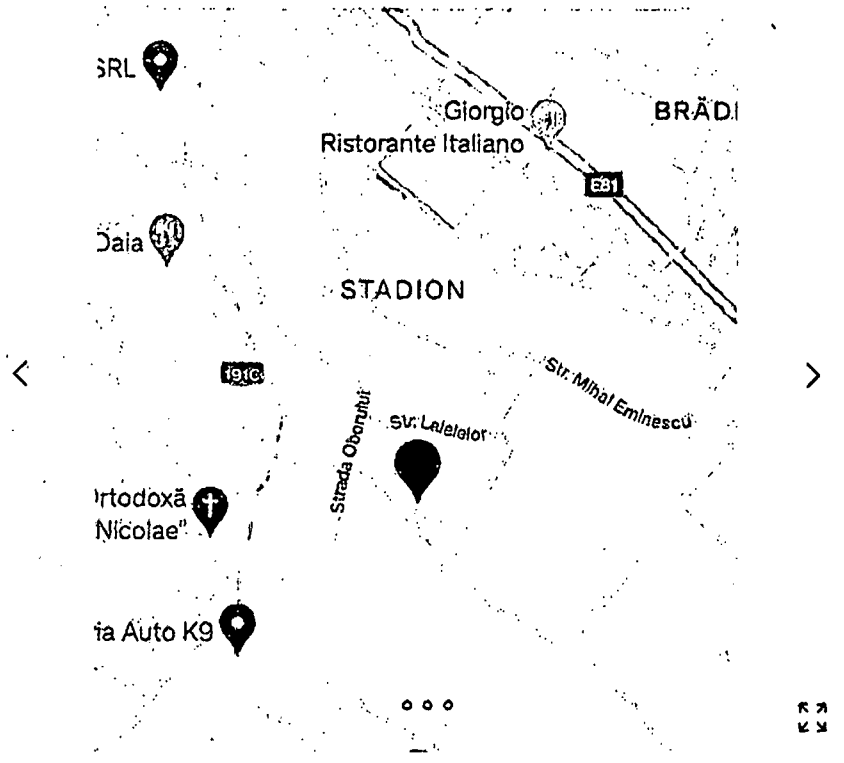
Ce anume cauți? Toată țara Căutare

tate

comparabila nr. 6

Mesaje(/myaccount/answers/) /anunturi-salvate/search/) Contul tău (https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-28-15-ari-traian-mosoiu-dobrogeanu-gherea-IDh28eD.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)

Înapoi Pagina principală (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Terenuri (/imobiliare/terenuri/) / Terenuri - Sălaj (/imobiliare/terenuri/salaj-judet/) / Terenuri - Zalau (/imobiliare/terenuri/zalau/)



PRIVAT

Nelu
Pe OLX din Iulie 2014
Activ pe 11 martie 2024
(/oferte/user/siaZ/)

Trimite mesaj

073 395 3690 (tel:0733953690)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > (/oferte/user/siaZ/)

LOCALITATE

Zalau, Sălaj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 05 martie 2024

Teren 28.15 ari Traian Mosoiu / Dobrogeanu Gherea

7 250 € Prețul e negociabil

Publicitate Publicitate

RATA DE LA: 176 LEI

PROMOVEAZĂ [/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=251706027&BS=ADPAGE_PROMOTE]

REACTUALIZEAZĂ [/PURCHASE/REFRESH/PROVIDI AD-ID=251706027&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSH

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite
Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?
AM NEVOIE SA IMPRUMUT 30196 Lei
VOI R

Persoana fizica | Suprafata utila: 2 815 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren aflat intr.o zona foarte linistita, insorita, aproape de centrul orasului.
Suprafata este de 28.15 ari.
Terenul se afla pe strada Traian Mosoiu intersectie cu CD Gherea.
Intabulat si liber de sarcini
Front stradal 30 m
La asfalt.
La limita de proprietate sunt toate utilitatile: apa/canal, gaz, electricitate, internet/tv cablu.
Cu certificat de urbanism, nu are limitari de construire.
Pretul este pe ar.

Publicitate

ID: 251706027 Vizualizări: 1522 Raportează

Publicitate

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

AM NEVC

VOI RETL

176.
Rata

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Nelu
Pe OLX din Iulie 2014
Activ pe 11 martie 2024
[/oferte/user/siaZ/]

Trimite mesaj

073 395 3690 (tel:0733953690)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător
Vezi tot [/oferte/user/siaZ/]

comparabila nr. 7

Toate județele Toate categoriile

Teren intravilan

69 500 EUR negociabil

Salaj, Zalau Vezi pe hartă

publi24.ro

Contul meu Adaugă anunț

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 152

Raportează

Costel Pintea

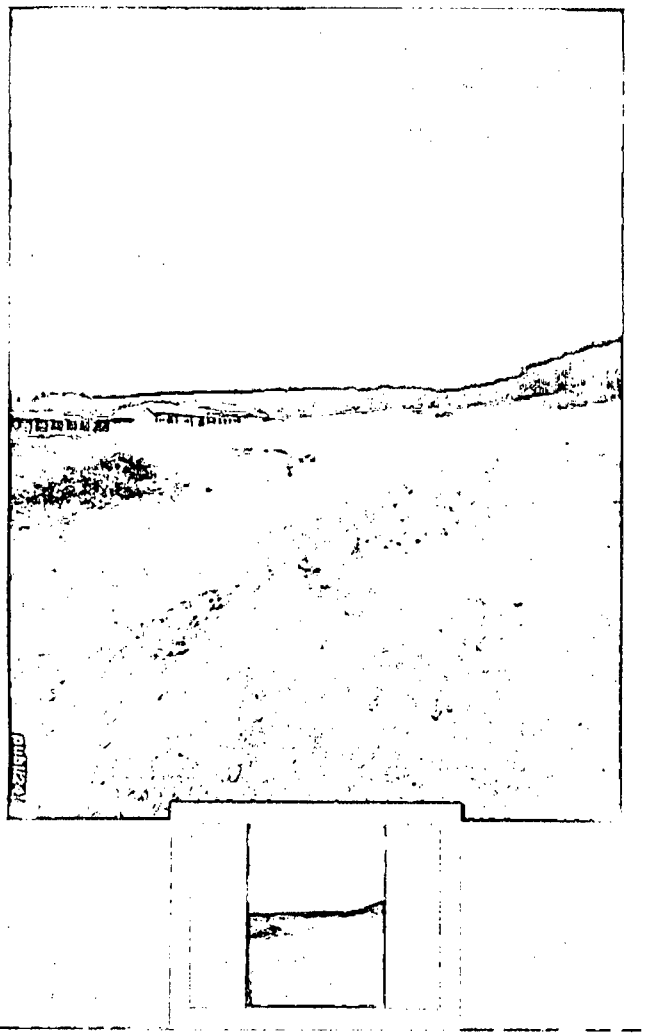
Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

1 / 5

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vanzare
Teren intravilan, situat pe str. Paraului, 10 ari
Pret 69.500 negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arată telefon

Anunțuri recomandate

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Publi24.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont / Înregistrează-te

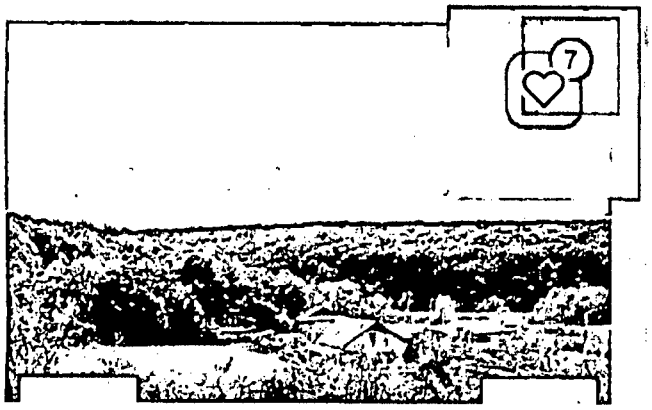
Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vind teren in Zalau

40 000 EUR negociabil

Salaj, Zalau Brădet Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

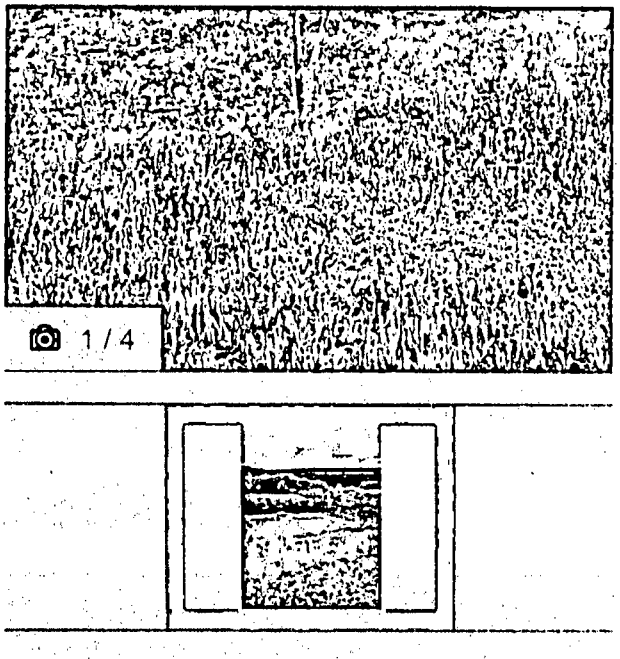
Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

publi24.ro

Contul meu Adaugă anunț



Raportează

Cristea Ioan

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

Vind teren in Zalau str. Vinatorilor 1200m utilitati la 50m front la strada 15m mentionez terenul este extravilan la 15m de intravilanul actual.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunțuri recomandate

Vand teren intravilan in sat AGHIRES, jud. Salaj	Teren intr superba, S
Aghires	7
25 800 EUR	3 75

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Publi24.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont / Înregistrează-te

Analiza de piată. Oferte terenuri in zone industriale

Angela IMOB

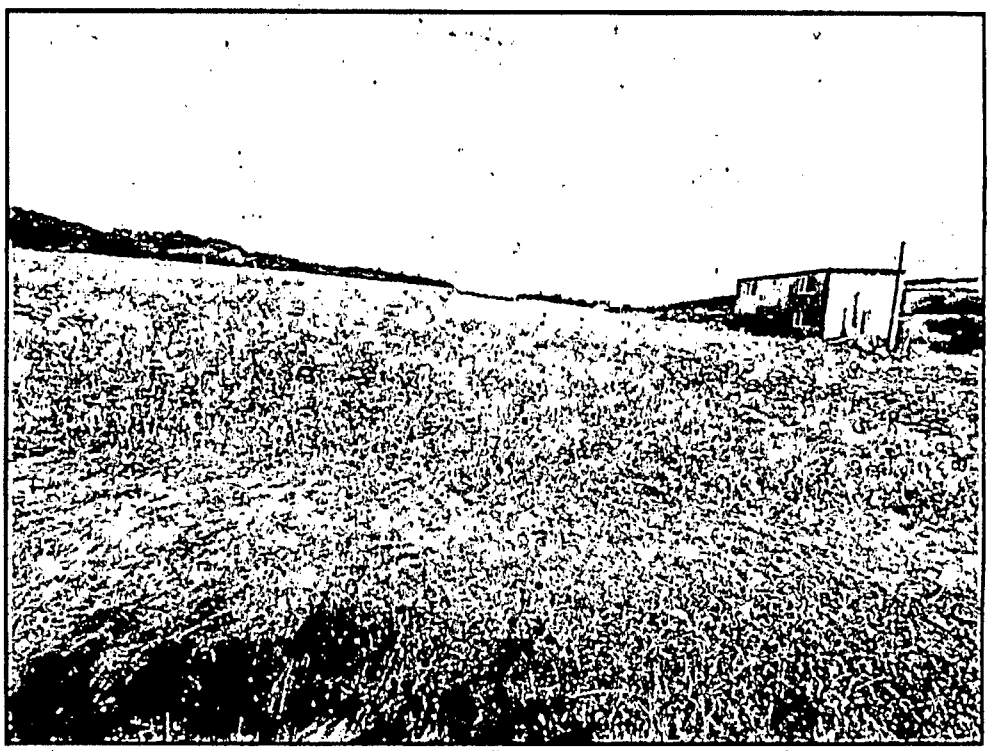
0753 804 406 0755 792 848 0260 653 428

angela.imob@yahoo.com

Adauga **comparabila nr. 1**

Apartamente(133)
Garsoniere(12)
2 camere(54)
3 camere(56)
4 camere(11)
Constructii NOI(20)
Case(101)
in oras(70)
la tara(27)
Spatii comerciale(19)
Spatii industriale(6)
Terenuri(68)

Teren intravilan 36 ari - in apropiere de centura



Pret : 2000 euro/ar neg
Zona : centura Zalau

Terenuri intravilane(52)
Terenuri extravilane(14)
Cabane / Pensiuni(7)
DUBAI(20)
AZIZI Development(4)
DANUBE Properties(5)
TIGER Properties(5)
SELECT GLOBAL Development(4)
DAMAC(2)

Inscriere la newsletter:

- (•) Vanzare
- ( ) Inchiriere

Inscriere

Suprafata teren 3620 mp

Detalii

Teren intravilan situat in zona "Razboieni" in apropiere de soseaua de centura a Zalau. Teren in suprafata de 3620 mp cu front la drum de 32.6 m. Pretabil pentru constructii rezidentiale, utilitati disponibile: curent

Share:

Confidentialitate - Termeni

Angela IMOB agentie imobiliara

Urmăreşte Pagina

Angela IMOB

0753 804 406 0755 792 848 0260 653 428

Adaug comparabila 10 angela.imob@yahoo.com

Vanzari / Inchirieri

Apartamente(133)
Garsoniere(12)
2 camere(54)
3 camere(56)
4 camere(11)
Constructii NOI(20)
Case(101)
in oras(70)
la tara(27)
Spatii comerciale(19)
Spatii industriale(6)
Terenuri(68)

Sunteti aici: Home » Vanzari » terenuri » Terenuri intravilane » Teren intravilan 36 ari centura Zalau

Teren intravilan 36 ari centura Zalau

Terenuri intravilane(52)

Terenuri extravilane(14)

Cabane / Pensiuni(7)

DUBAI(20)

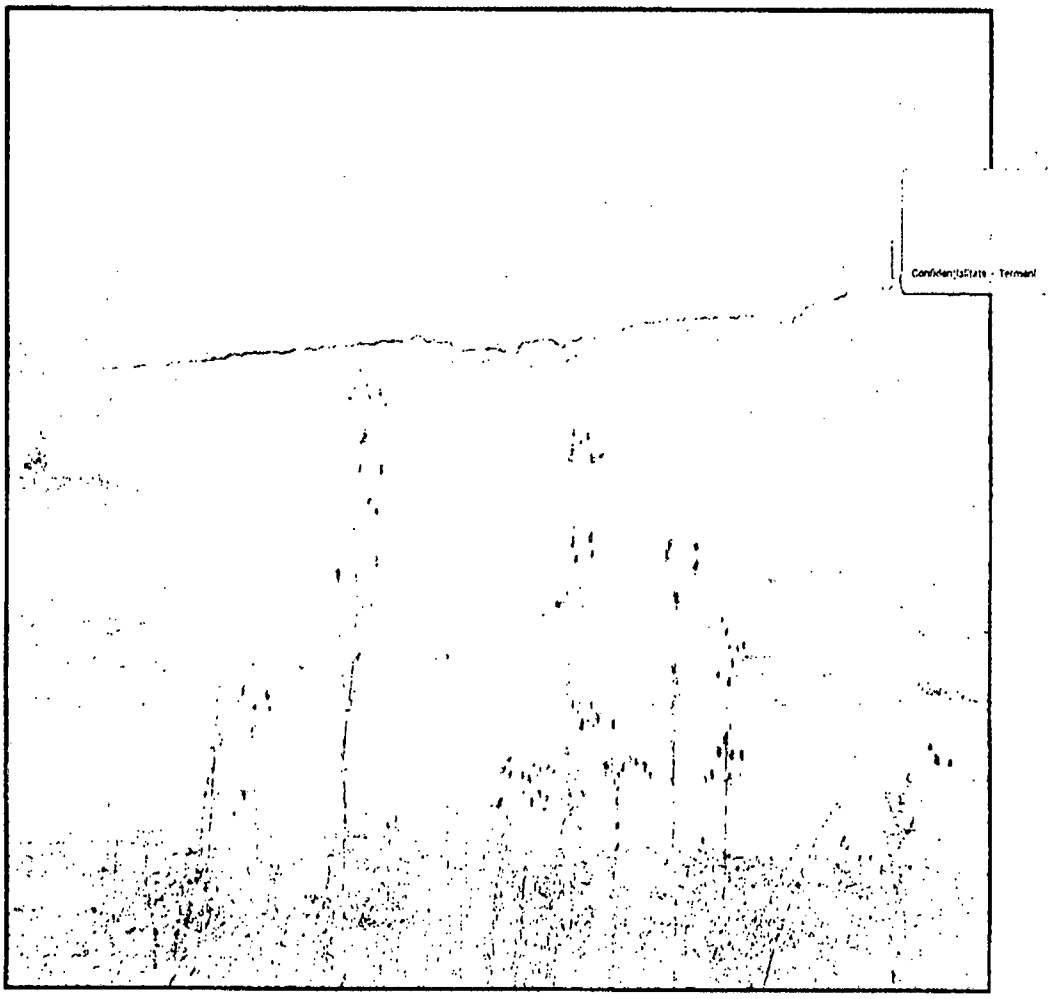
AZIZI Development(4)

DANUBE Properties(5)

TIGER Properties(5)

SELECT GLOBAL Development(4)

DAMAC(2)



Pret : 2500 euro/ar

Inscriere

0753 804 406 0755 792 848 0260 653 428

angela.imob@yahoo.com

Angela IMOB

Adauga anunt

Vanzari / Inchirieri

Teren Valea Mitii 60 ari

Apartamente(132)

Garsoniere(12)

2 camere(54)

3 camere(55)

4 camere(11)

Constructii NOI(20)

Case(99)

in oras(69)

la tara(26)

Spatii comerciale(19)

Spatii industriale(6)

Terenuri(68)

Terenuri intravilane(52)

Terenuri extravilane(14)

Cabane / Pensiuni(7)

DUBAI(20)

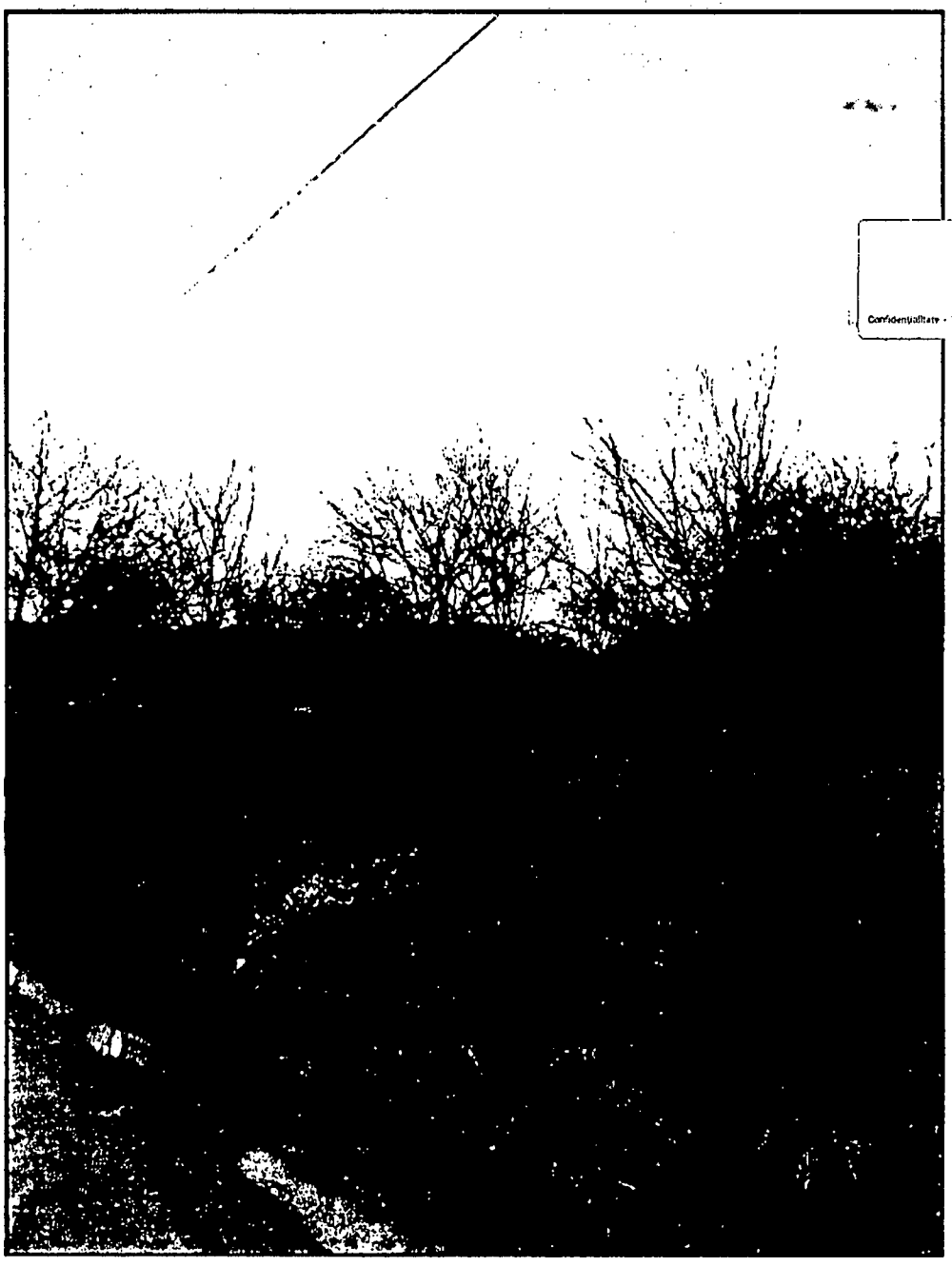
AZIZI Development(4)

DANUBE Properties(5)

TIGER Properties(5)

SELECT GLOBAL Development(4)

DAMAC(2)



Confidentialitate - Termeni

Pret : 1650 euro/ar

Inscriere

Angela IMOB

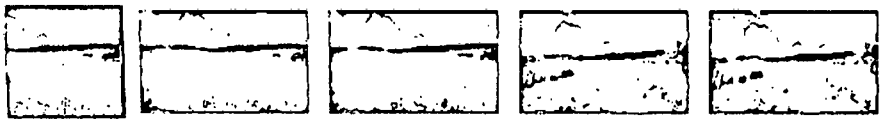
Urmăreşte Pagina

FIRMĂ DE ÎNCREDERE 2017

Share:

Vanzari Inchirieri Contact

Înapoi la listă Distribuie Salvează



n intravilan in suparafat de 19213 mp, zona Valea Mitii

30 000 € 25 €/m²

Rata lunară de la 10.719 RON >

Valea Mitii, Zalau, Salaj

BLITZ Romania
Anunț agenție
0264 333 777

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

en de vânzare

19213m²

ren:	intravilan
ie:	
afață utilă:	19.213 m²
nsiuni:	
:	
ces:	pavat
ajuriml:	
a:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare ✓ gaz
inzător:	agenție

;criere

va propune spre vanzare un teren intravilan de 19213 mp in zona Valea Mitii cu front stradal pe doua
i. Terenul dispune in proximitate de apa, gaz si curent. Va invitam la vizionare!

ofertă / ID BLITZ: P129912

putin ^

alizat: 22.08.2024
cat: 23.07.2024
301998
birou: P129912

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

ta

;pre vânzător

BLITZ
Agenție imobiliară
Afișează numărul
Piata 1 Mai 4-5, 400052, Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

Contactează

Află mai multe

Vand teren intravilan

3 000 EUR negociabil

Salaj, Zalau Vezi pe hartă

Descriere

Vând teren intravilan în localitatea zalău. Mai exact în valea miții pe strada viilor.
Terenul are 24 de ari. 24 de metri deschidere la drum, 100 de metri lungime.
Utilități: curent electric și gaz. Urmând să fie amplasate si canalizarea și apa(așa sa spus de la primărie)
Prețul este de 3000 ar
Zona este foarte linistita, cu putine case in jur, si oameni foarte de treaba.
Mai multe detalii la numărul de telefon: .
Nu răspund la comentarii!

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 53

Raportează

Nagy Timea

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Anunțuri recomandate

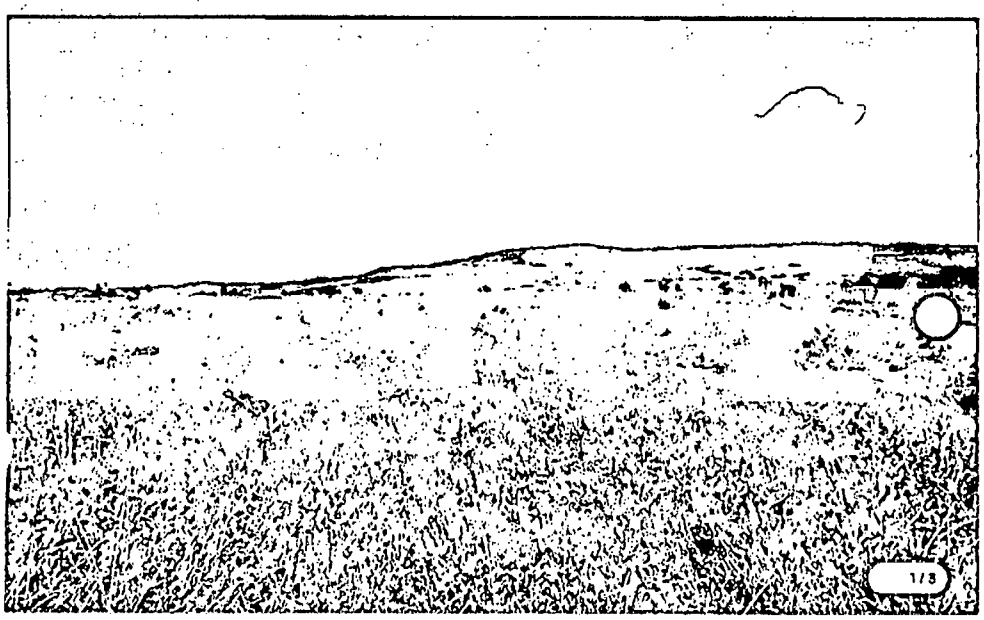
Distribuie anunțul pe

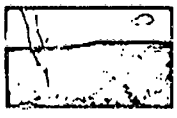
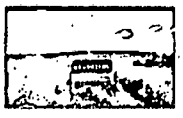
Vand teren intravilan in sat AGHIRES, jud. Salaj	Teren intr superba, S
Aghires	
25 800 EUR	3 75

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Publi24.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont / Înregistrează-te

înapoi la listă Distribuie Salvează



n Intravilan zona Industriala

30 000 € 16 €/m²

Rata lunară de la 8.486 RON >

ntre Vai, Zalau, Salaj

BLITZ Romania
Anunț agenție
0264 333 777

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

en de vânzare

23750m²

ren:	intravilan
ie:	
afață utilă:	23.750 m²
nsiuni:	299 x 79 m
:	
ces:	pavat
ejurimi:	
a:	
înzător:	agenție

Contactează

BLITZ Romania
Anunț agenție
Afișează numărul

Trimite mesajul

;criere

va propune spre vanzare un teren intravilan de 23750 mp in zona Industriala cu front stradal de 76,2 m.
ıul dispune in proximitate de apa, gaz si curent.
vitam la vizionare!

ofertă / ID BLITZ: P106634

putin

ılizat: 30.08.2024
cat: 15.05.2024
)42999
.birou: P106634

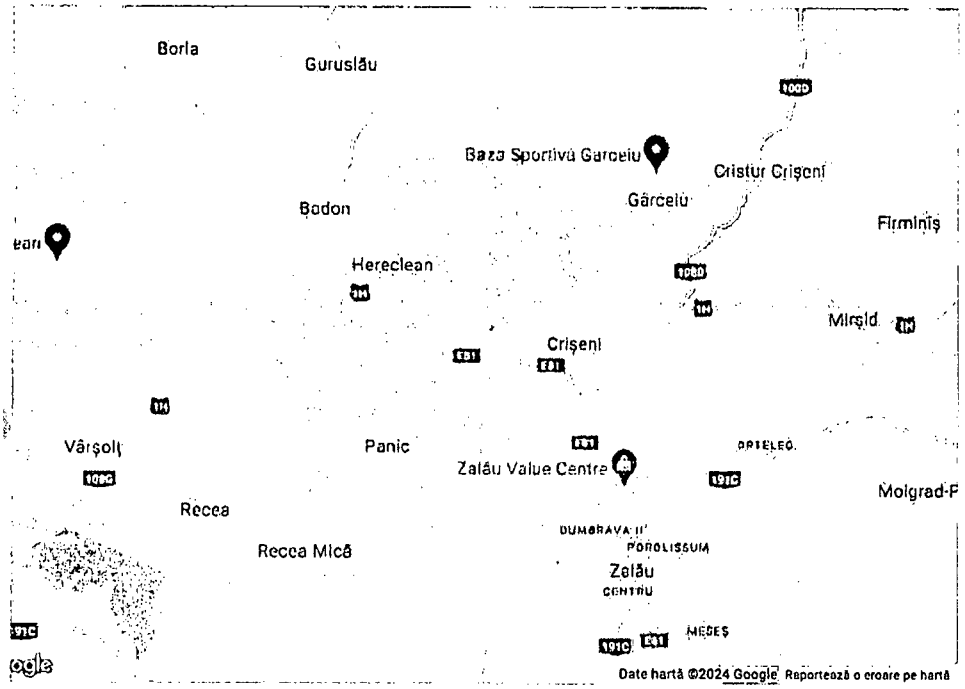
Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

ta

nzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



;pre vânzător

BLITZ
Agenție imobiliară
Afișează numărul
Piața 1 Mai 4-5, 400052, Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

Contactează
Află mai multe

8.3 DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatula **Anca Larisa Borz** in calitate de evaluator, („Evaluatorul") salariat/colaborator al societatii de evaluare **SC ALBEV GLOBAL EPI SRL** („Prestatorul") , referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul") , proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul), pentru care Solicitantul , Beneficiarul a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea MUNICIPIULUI ZALĂU („Beneficiarul")

*Nota : referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului

declar pe propria raspundere:

a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare ANEVAR in vigoare la data elaborarii, care cuprind: OG 24/2011 si Legea 99/2013, Standardele de evaluare SEV, Ghidurile de evaluare GEV, precum si cu Codul de Etica al evaluatorului autorizat (Hotararea nr. 1/2012 pentru aprobarea Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat) si cu Codul deontologic al profesiei de evaluator.

b. ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantii Proprietarului/ Solicitantului nu imi este (i) sot/sotie sau concubinul/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv2

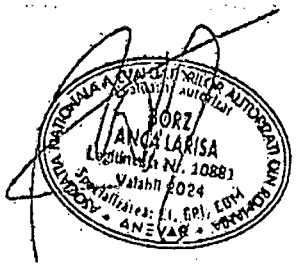
c. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantii Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului ,;

d. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta , tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.

e. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului;

f. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

Semnatura Evaluator:



8.4 PREZENTAREA EVALUATORULUI

ALBEV GLOBAL EPI SRL S.R.L., reprezentată de Anca Larisa Borz in calitate de asociat unic şi administrator, a fost înfiinţată in anul **2011** având ca obiect de activitate desfăşurarea de servicii de evaluare si consultanţă in domeniul proprietăţilor imobiliare, bunurilor mobile si întreprinderilor. Începând cu anul 2015 societatea a fost recunoscută ca **membru corporativ ANEVAR** deţinând certificatul cu numărul **0485**

Activitatea de baza este **evaluarea proprietăţiilor imobiliare, a bunurilor mobile si a întreprinderilor** precum si consultanta, principalii beneficiari ai serviciilor oferite fiind atât persoanele fizice cat si companiile si investitori pe piaţa locala şi regionala.

In prezent, atât compania este agreată pentru întocmirea rapoartelor de evaluare la diverse instituţii financiar bancare la nivel local si regional **(RAIFESSEN BANK, ALPHA BANK, BRD, CEC BANK, EXIM BANK, LEUMI BANK, PATRIA BANK, UNICREDIT BANK).**

Calitatea serviciilor oferite este susţinută de înalta calificare si experienţă a personalului precum si de aprofundata cunoaştere a pieţei locale specifice. Acestea au fost dobândite prin participarea la numeroase cursuri si seminarii de specialitate şi totodată in urma intocmitrii şi supervizării a numeroase rapoarte de evaluare pentru diverse tipuri de proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile aparţinând principalilor clienţi corporativi, destinate principalelor societăţi bancare prezente in zona.

Prin echipa proprie formata din experţi evaluatori membrii titulari si acreditaţi ANEVAR, oferim o gama vasta de servicii de evaluare si consultanta personalizate conform cerinţelor fiecărui client atât la nivel local cat si naţional.

Serviciile oferite sunt împărţite in două categorii principale – evaluare si expertize extrajudiciare.

Activitatea de evaluare şi consultanţă este structurata pe trei domenii principale - evaluări proprietăţi imobiliare, evaluări bunuri mobile si echipamente precum si evaluări întreprinderi. In funcţie de destinaţia si scopul rapoartelor de evaluare acestea se împart in:
- Evaluări pentru garantarea împrumuturilor – garanţie bancare.
- Evaluări de active pentru înscrierea in situaţiile financiare ale societăţilor comerciale.
- Evaluări de active pentru stabilirea aportului in natura la capitalul social.
- Evaluări ale proprietăţilor pentru informarea clienţilor (vânzători sau investitori) in scopul luării unor decizii de management.
- Evaluări ale clădirilor si bunurilor pentru asigurare.
- Evaluări pentru soluţionarea litigiilor, respectiv pentru stabilirea bazelor de despăgubire.
- Studii oportunitate - analiza celei mai bune utilizări.
- Evaluări proiecte de investiţii si monitorizare a fazelor acestora.

Activitatea de expertiza extrajudiciara cuprinde:
- Expertizare construcţii si evaluare proprietăţi imobiliare.
- Consultanta in domeniul expertizelor judiciare in construcţii (partaje, moşteniri, achiziţie/vânzare imobile).
- Evaluări imobiliare in dosare de executare.
- Evaluări imobiliare pentru autoritatea tutelara.

8.5DOCUMENTE

Anexa distinctă

Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 256 din 26.09.2024