



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.371 din 8 decembrie 2017

privind aprobarea achiziționării de către Municipiul Zalău, în domeniul public a unor imobile terenuri intravilane, libere de sarcini, necesare extinderii Cimitirului Municipal Zalău conform documentației de urbanism PUZ Extindere Cimitir municipal Zalău

Consiliul Local al municipiului Zalău :

Având în vedere :

- Referatul comun nr.77.714 din 5.12.2017 al Direcției Patrimoniu și al Direcției economice;
- Solicitățile Primăriei municipiului Zalău nr.45066/2017, 45064/2017, 45065/2017 și acordurile de înstrăinare a imobilelor din partea proprietarilor de imobile necesare extinderii Cimitirului municipal Zalău având nr.56566/2017, 47.242/2017, 46811/2017 ;
- Văzând concluziile Rapoartelor de evaluare ale terenurilor întocmite de către expert evaluator ANEVAR Dehelean Gheorghe din cadrul SC Demed Expert SRL în vederea stabilirii pretului de piață al imobilelor pentru efectuarea achiziției,
- Hotărârea Consiliului Local nr.188 din 29 iunie 2017 prin care s-a aprobat Planului Urbanistic Zonal "EXTINDERE CIMITIR MUNICIPAL ZALĂU" - beneficiar Municipiul Zalău, prin care s-a reglementat funcțiunile, utilizările funcționale și condițiile de construibilitate a terenurilor studiate în această lucrare
- Văzând Hotărârea Consiliului Județean Sălaj nr.144/29.11.2017 de declarare a utilității publice a lucrării Extindere Cimitir Municipal Zalău,
- Prevederile art.4-7 din Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare
- În conformitate cu prevederile art.3 alin.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- În baza prevederilor art.863 lit.d din noul Cod civil și ale art.36 alin.2 lit."c", art.119, art.120 alin.1 și ale art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTARASTE

Art.1. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de către evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, SC DEMED EXPERT SRL pentru stabilirea pretului de piață al următoarele imobile terenuri libere de construcții și de sarcini astfel :

1.pentru terenul intravilan de 1.122 mp având nr.cad nou 68355 ce provine din dezmembrarea imobilului în suprafață totală de 3685 mp.situat în Zalău înscris în CF nr. 55.336 nr. cad.55.336, adiacent Cimitirului Municipal Zalău, Raport ce constituie **Anexa 1** la prezenta hotărâre.

2.pentru terenul intravilan de 958 mp având nr.cad nou 68.349 ce provine din dezmembrarea imobilului în suprafață totală de 1340 mp.situat în Zalău înscris în CF nr. 54 492 nr. cad. 54 492, adiacent Cimitirului Municipal Zalău, Raport ce constituie **Anexa 2** la prezenta hotărâre.

3.pentru terenul intravilan de 2.286 mp având nr.cad nou 68.358 ce provine din dezmembrarea imobilului în suprafață totală de 4508 mp.situat în Zalău înscris în CF nr. 54 491 nr. cad. 54.491 adiacent Cimitirului Municipal Zalău, Raport ce constituie **Anexa 3** la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă achiziționarea de către Municipiul Zalău de la proprietara **Uțiu Monica Elena**, a imobilului teren intravilan neîmprejmuit, adiacent Cimitirului Municipal Zalău, liber de sarcini, în suprafața de **1122 mp**, categoria livadă și np, identificat cu nr.cadastral 68.355, rezultat în urma dezmembrării conform documentației de dezlipire întocmită de topograf Sofron Sabin și recepționată de OCPI Salaj prin Referatul de admitere nr.40.145 din 17.11.2017 (**Anexa 1** la prezenta hotărâre), **la prețul de cumpărare de 79,90 lei /mp rezultând un preț total de achiziție de 89.648 lei (fără TVA)**.

Art.3. Se aprobă achiziționarea de către Municipiul Zalău de la proprietara **Marosan Eva**, a imobilului teren intravilan neîmprejmuit, adiacent Cimitirului Municipal Zalău, liber de sarcini, în suprafața de **958 mp**, categoria livadă, identificat cu nr.cadastral 68.349, rezultat în urma dezmembrării conform documentației de dezlipire întocmită de topograf Sofron Sabin și recepționată de OCPI Salaj prin Referatul de admitere nr.40.142 din 17.11.2017 (**Anexa 2** la prezenta hotărâre), **la prețul de cumpărare de 50,20 lei /mp rezultând un preț total de achiziție de 48.092 lei (fără TVA)**.

Art.4. Se aprobă achiziționarea de către Municipiul Zalău de la proprietarul **Chis Ruben**, a imobilului teren intravilan neîmprejmuit, adiacent Cimitirului Municipal Zalău, liber de sarcini, în suprafața de 2.286 mp, categoria livadă identificat cu nr.cadastral 68358, rezultat în urma dezmembrării conform documentației de dezlipire întocmită de topograf Jarca Traian și recepționată de OCPI Salaj prin Referatul de admitere nr. 40.611 din 21.11.2017 (**Anexa 3** la prezenta hotărâre), **la prețul de cumpărare de 50,20 lei /mp rezultând un preț total de achiziție de 114.757 lei (fără TVA)**.

Art.5. Dat fiind interesul public al Municipiului Zalău în ceea ce privește dobândirea acestor imobile necesare extinderii Cimitirului municipal, taxele necesare dezlipirii imobilelor, a încheierii în formă autentică a actelor de dezlipire, cele privind încheierea în formă autentică a contractelor de vânzare – cumpărare și înscrierii în evidențele de publicitate imobiliară a dezlipirii și a dreptului de proprietate în baza convențiilor de dobândire se vor suporta de Municipiului Zalău.

Art.6. Se împuternicește prin prezenta Primarul municipiului Zalău ca la rândul său, prin împuternicire, să desemneze consilierii juridici delegați să semneze în numele și pe seama Municipiului Zalău contractele de vânzare- cumpărare în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția economică, Direcția patrimoniu, Direcția APL și DGADP Zalău.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică locală;
- Direcția economică;
- Direcția tehnică; DGADP Zalău
- Direcția patrimoniu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroyiță Stelian

Anexa 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55336 Zalău

Nr. cerere	32524
Ziua	26
Luna	09
Anul	2017

Cod verificare



100050952374

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Str Stefan Cel Mare, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55336	Din acte: 3.600 Masurata: 3.685	...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13848 / 24/06/2010		
Act Administrativ nr. Dispoziția nr.13213, din 10/12/2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU (anexa nr. 2 la tabelul percelar și documentație cadastrală);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L. 10/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UȚIU MONICA ELENA	A1

C. Partea III. SARCINI .

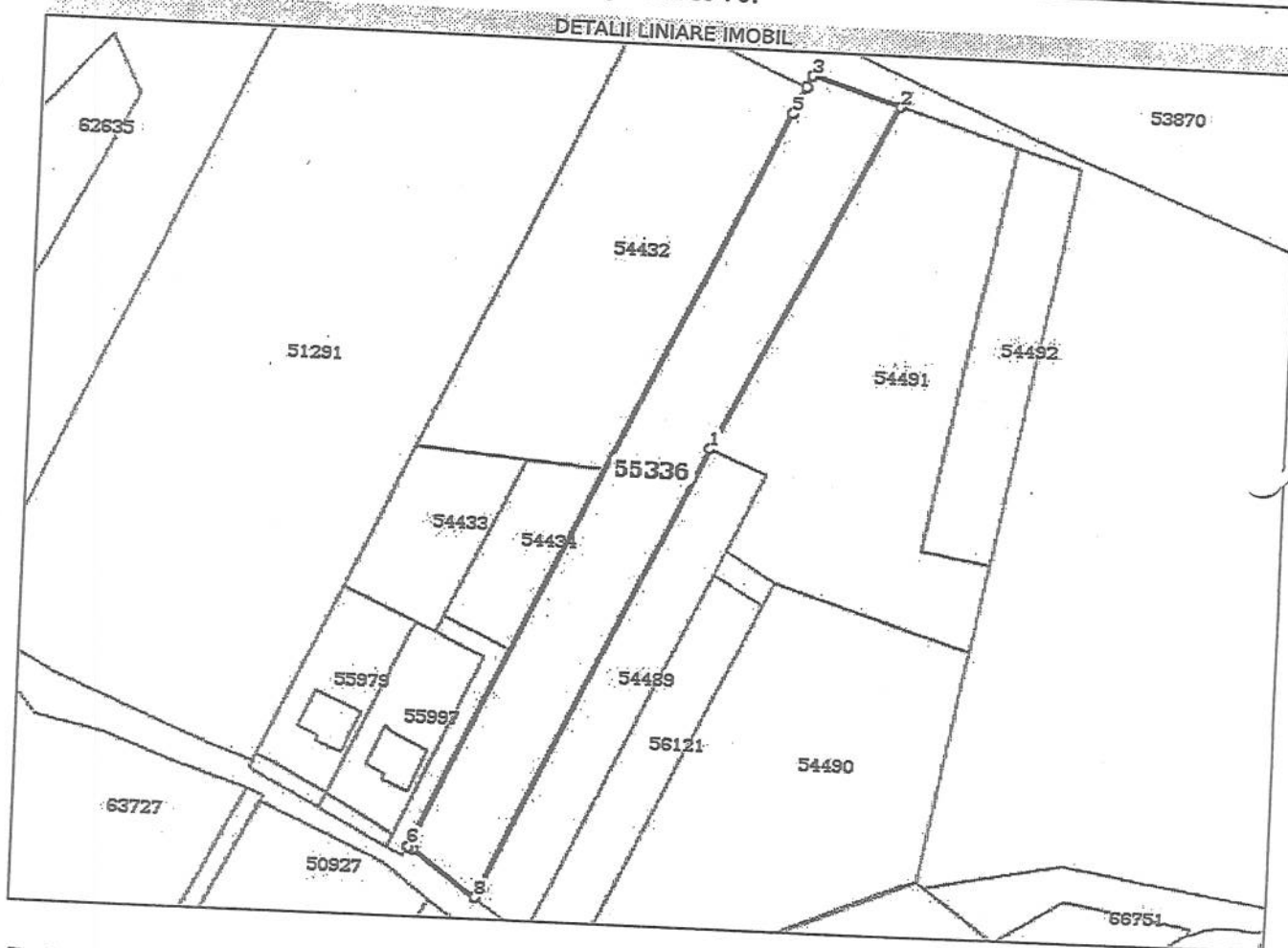
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55336	Din acte: 3.600 Masurata: 3.685 ...	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	873	-	-	-	TEREN INTRAVILAN
2	neproductiv	DA	1.796	-	-	-	TEREN INTRAVILAN
3	livada	DA	1.016	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	86.999
2	3	20.416
3	4	2.85
4	5	6.61

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	184.802
6	7	1.278
7	8	17.22
8	1	113.295

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr. 180023/26-09-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-09-2017

Data eliberării,
//

Asistent Registrator,
CLAUDIA - DIANA POP

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

28. SEP. 2017

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

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

Nr.	40145
Ziua	17
Luna	11
Anul	2017

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL ZALAU
Domiciliul Loc. Zalău, Pta Iuliu Maniu, Jud. Salaj

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **40145** din data **17-11-2017**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalău, Str Stefan Cel Mare, Jud. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 55336 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **68355** situat în Loc. Zalău, Str Stefan Cel Mare, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 1122 mp;
- 2) **68356** situat în Loc. Zalău, Str Stefan Cel Mare, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 2563 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 28-11-2017.

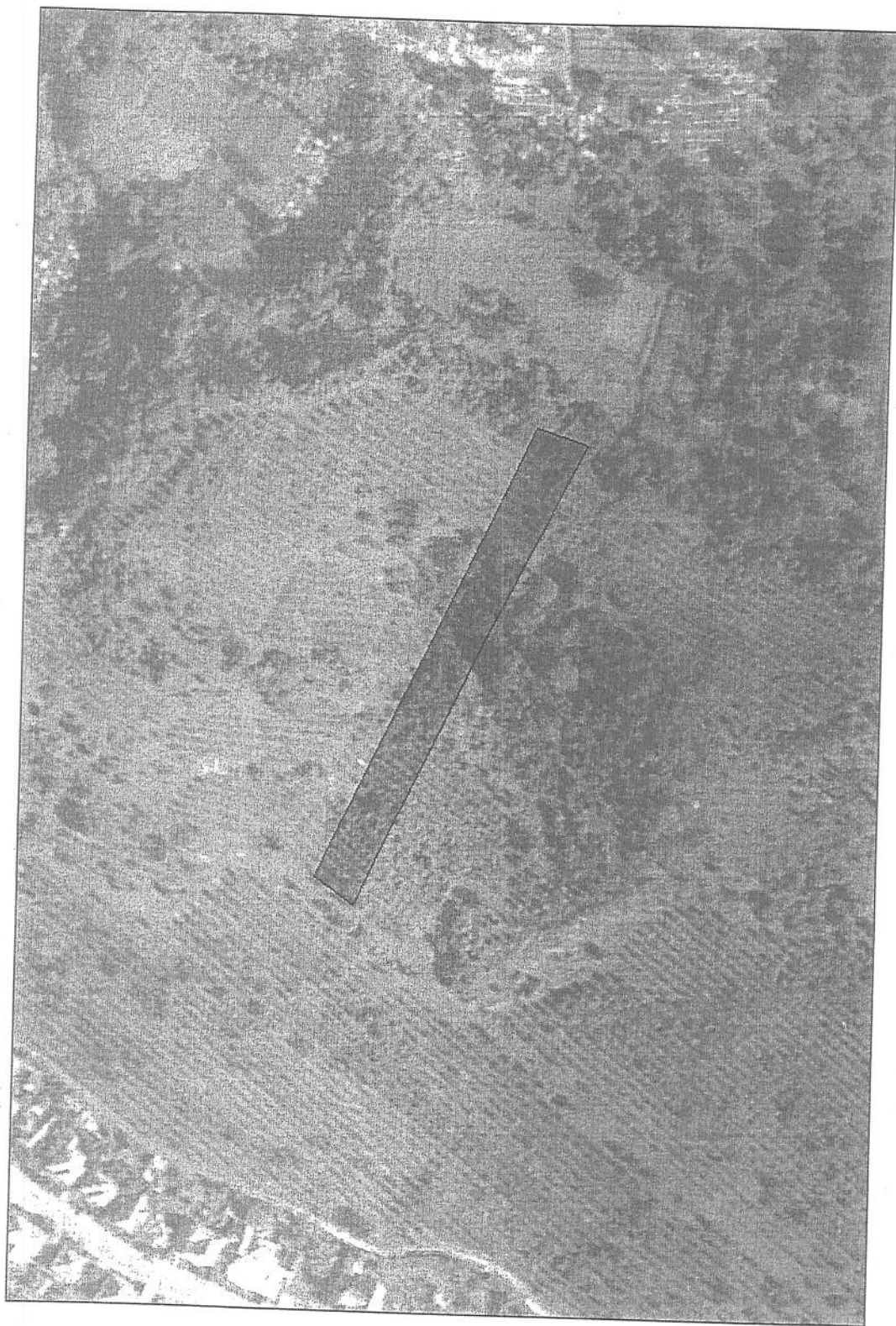
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
RENATA CSIKI

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

Incadrare in zonă
scara 1:2000

Date
Cr





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

Nr.cerere	40145
Ziua	17
Luna	11
Anul	2017

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 55336 / UAT Zalau

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Str Stefan Cel Mare, Jud. Salaj

Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
55336	3685	...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Cr t	Categoria de folosință	Intr a	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	livada	DA	873			TEREN INTRAVILAN
2	neproductiv	DA	1.796			TEREN INTRAVILAN
3	livada	DA	1.016			TEREN INTRAVILAN
	TOTAL:		3.685			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	86.999
2	3	20.416
3	4	2.85
4	5	6.61
5	6	184.802
6	7	1.278
7	8	17.22
8	1	113.295

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	40145	17.11.2017	28.11.2017	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 40145 înregistrată la data de 17.11.2017, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	68355	1122	Loc. Zalau, Str Stefan Cel Mare, Jud. Salaj
2	68356	2563	Loc. Zalau, Str Stefan Cel Mare, Jud. Salaj

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 17/11/2017
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

RENATA CSIKI

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1:1500

ANEXA NR.1.36

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
55336	3685	mun. Zalău, str. Stefan cel Mare
Cartea Funciara nr.	55336	UAT ZALAU- INTRAVILAN

ANEXA 1 la HCL 371/8.12.2017
PRESEDINTE DE SEDINTA
Balajel Rodol

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



Verificat
Delimitarea respecta limitele
propus pentru cimitir si drum de acces.
cf. P.U.Z.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
DIRECȚIA URBANISM-ARHITECT ȘEF
BIROUL CADASTRU
Inspector: NEGRU CIPRIAN

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr.cad.	Suprafata masurata[mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata masurata[mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
55336	3685	L-873MP NP-1796MP L-1016MP	Teren intravilan	68355	1122	L-873MP NP-249MP	LOT 1 Teren intravilan neimprejmuit
				68356	2563	NP-1547MP L-1016MP	LOT 2 Teren intravilan neimprejmuit
Total	3685			Total	3685		

Executant: SOFRON SABIN

Semnatura si stampila
Data: 01.11.2017

SOFRON
SABIN

Inspector:

O.C.P.I. SĂLAJ
CSIKI RENATA ANDREA

Stampila BCPR consilier cadastru -

28. NOV. 2017

ANEXA 1 la HCL 371 / 8.12.2017
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balafel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare ,
nr. cadastral 55336 , judetul Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

IUNIE 2017



[Handwritten signature]

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare , nr. cadastral 55336 , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , în calitate de posibil viitor cumparator.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2016 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2016 – SEV400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimația nr. 12039

- expert tehnic judiciar in specialitatea constructii

Zalau , 06.06.2017



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare , nr. cadastral 55336 , judetul Salaj , zona mediana.

3.2. Scopul evaluării

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

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

3.3. Utilizatorul evaluării

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

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: **Teren intravilan** în suprafața totală de 3685 mp. , înscris în C.F. nr. 55336 , nr. cadastral 55336 , intabulare drept de PROPRIETATE în baza Legii nr. 10/2001 , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ nr. Dispoziția nr. 13213 din 10.12.2009 , emis de Primaria municipiului Zalau , încheierea nr. 13848/24.06.2010 , în favoarea doamnei **UTIU MONICA ELENA** și este situat în municipiul Zalau , str. Stefan cel Mare , fara numar , adiacent și Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.

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

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 31.05.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 06.06.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această dată este: 4,5655 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Ținând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2016 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare , fara numar , adiacent și Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.



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

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2016 , standard aplicat si in Romania.

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

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



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

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

3.9. Clauză de nepublicare

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

3.10. Responsabilitate față de terți

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

3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare , nr. cadastral 55336 , judetul Salaj , zona mediana.

Surse de informatii:

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

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2016 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: **Teren intravilan** în suprafața totală de 3685 mp. , înscris în C.F. nr. 55336 , nr. cadastral 55336 , întăbulare drept de PROPRIETATE în baza Legii nr. 10/2001 , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ nr. Dispoziția nr. 13213 din 10.12.2009 , emis de Primăria municipiului Zalau , încheierea nr. 13848/24.06.2010 , în favoarea doamnei **UTIU MONICA ELENA** și este situat în municipiul Zalau , str. Stefan cel Mare , fara numar , adiacent și Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.

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

Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după Planul de încadrare în zona – suprapunere ortofotoplan-zona cimitir.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona mediana a municipiului Zalau , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare , adiacent , pe latura nordică , cu Cimitirul Municipal Zalau , judetul Salaj. Accesul la teren se realizează direct din strada Stefan cel Mare. În zona apropiată există două case de locuit , în rest terenuri virane.



4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 3.685 mp. , cu acces direct din str. Stefan cel Mare , strada asfaltata si cu iluminare stradala si este in panta accentuata. Are la limita terenului toate utilitatile mai putin reseaua de gaz metan.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței, fezabilitate

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

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliară , localizată în zona mediana a municipiului Zalau , adiacenta , pe latura de Nord , cu Cimitirului Municipal Zalau.

5.2. Analiza cererii

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

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

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

Pentru zona studiată , cu o panta accentuată , partea dinspre strada Stefan cel Mare se pretează pentru construcție rezidențială iar latura de Nord , fiind adiacenta Cimitirului Municipal Zalau , nu se pretează pentru nici un tip de imobil , singura folosință ar fi pentru folosință și extinderea cimitirului existent.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare , nr. cadastral 55336 , judetul Salaj , zona mediana.

5.3. Analiza ofertei

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

5.4. Echilibrul pietei

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

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

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

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

6.2. Cea mai bună utilizare

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

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

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona mediana a municipiului , într-o zona limitrofa si cu Cimitirul Municipal Zalau , cu acces destul de facil din centrul municipiului , functiunile si dotarile existente , cea mai bună utilizare , pentru partea nordica , a fost aleasă cea de extindere cimitir.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduala

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



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare , nr. cadastral 55336 , judetul Salaj , zona mediana.

- terenul in cauza , cu o suprafata totala de 3.685 mp. , are front de 20,00 ml direct la str. Stefan cel Mare;
- la limita terenului exista utilitati (retea electrica , instalatia de apa potabila si canalizare);
- cea mai buna utilizare o reprezinta terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piata a terenului liber in zona , care se situeaza intre 10,00 EURO/mp. – 20,00 EURO/mp. , functie de amplasare, dotarea cu utilitati , suprafata , front la strada;
- accesul la teren se face direct din strada Stefan cel Mare , strada asfaltata , iluminata stradal si dotata cu toate utilitatile mai putin retea de gaz metan.

7.1. Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan in zona cartierului Meses , in suprafata de 2.774 mp. , fara utilitati la limita terenului , ofertat la 10,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan in zona cartierului Meses , in suprafata de 1.865 mp. , cu acces la doua strazi , front stradal de 30,00 m , cu utilitati in zona , ofertat la 17,70 EURO/ mp;

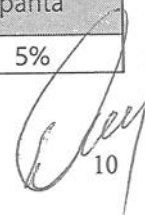
Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan in zona cartierului Meses , in suprafata de 1.500 mp. , cu acces la str. Dimitrie Cantemir , cu utilitati in zona , ofertat la 13,00 EURO/ mp;

La pretul de oferta s-a aplicat o reducere de 10% aceasta fiind marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	3,685	2,774 mp	1,865 mp	1,500 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		10 €/mp	18 €/mp	13 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare , nr. cadastral 55336 , judetul Salaj , zona mediana.

Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-2	-1
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Localizare	Cartier Meses	Cartier Meses	Cartier Meses	Cartier Meses
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (EURO/mp)		9.00 €	15.93 €	11.70 €
Stare drum de acces	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00 €	15.93 €	11.70 €
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		9.00 €	15.93 €	11.70 €
Utilitati/distanta	E+A+C	E+A+C in zona	E+A+C , in zona	E+A+C , in zona
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.90	1.59	1.17
Pret corectat (EURO/mp)		9.90 €	17.52 €	12.87 €
Suprafata (mp)	3,685 mp	2,774	1,865	1,500
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.99	-1.75	-1.29
Pret corectat (EURO/mp)		8.91 €	15.77 €	11.58 €
Front stradal (ml)	20,00	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.45	0.79	0.58
Pret corectat (EURO/mp)		9.36 €	16.56 €	12.16 €
Relieful/forma terenului	panta abrupta	panta	panta	panta
Corectie (%)		5%	5%	5%


10

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare , nr. cadastral 55336 , judetul Salaj , zona mediana.

Valoare corectie (EURO/mp)		0.47	0.83	0.61
Pret corectat (EURO/mp)		9.82 €	17.39 €	12.77 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		9.82 €/mp	17.39 €/mp	12.77 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		0	0	0
Corectie totală netă (%)		-2%	-2%	-2%
Corectie totală brută (EURO)		5	2	4
Corectie totală brută (%)		50%	11%	28%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		17.50 € /mp		B
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări si diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății C unde Vcomparații = 17,50 EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață totala , a terenului intravilan , este:

$V = 3.685 \text{ mp} \times 17,50 \text{ EURO/mp} \times 4,5655 \text{ lei/EURO} = 294.418 \text{ lei/mp.}$
Rotund:

$V_{\text{teren comparații}} = 64.500 \text{ EURO} - 294.500 \text{ lei}$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip nerezidential , propunandu-se extinderea Cimitirului Municipal Zalau.

Avand in vedere ca partea nordica a terenului in cauza (teren pe care Primaria doreste sa-l achizitioneze) este amplasat adiacent Cimitirului si ca nu poate fi utilizat pentru nici un tip de constructie , aceasta metoda de evaluare nu este relevanta.



Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

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

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obținute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	294.500 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	-

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

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentului în cadrul zonei, luând în considerare analiza celei mai bune utilizări a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care se practică pe piața liberă și faptul că evaluarea s-a făcut în scopul vânzării - cumpărării, în opinia evaluatorului, **valoarea totală de piață**, este:

$$V = 294.500 \text{ lei} = 64.500 \text{ EURO}$$

Valoarea de piata pe mp. de teren , este:

$$V = 79,90 \text{ lei/mp.} = 17,50 \text{ EURO/mp.}$$

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;


12

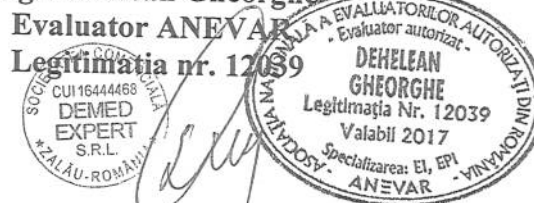
Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , str. Stefan cel Mare , nr. cadastral 55336 , judetul Salaj , zona mediana.

- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

9. ANEXE

- 9.1. Plan de incadrare in zona;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.3. Fotografii;
- 9.4. Oferte de pe piata.

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



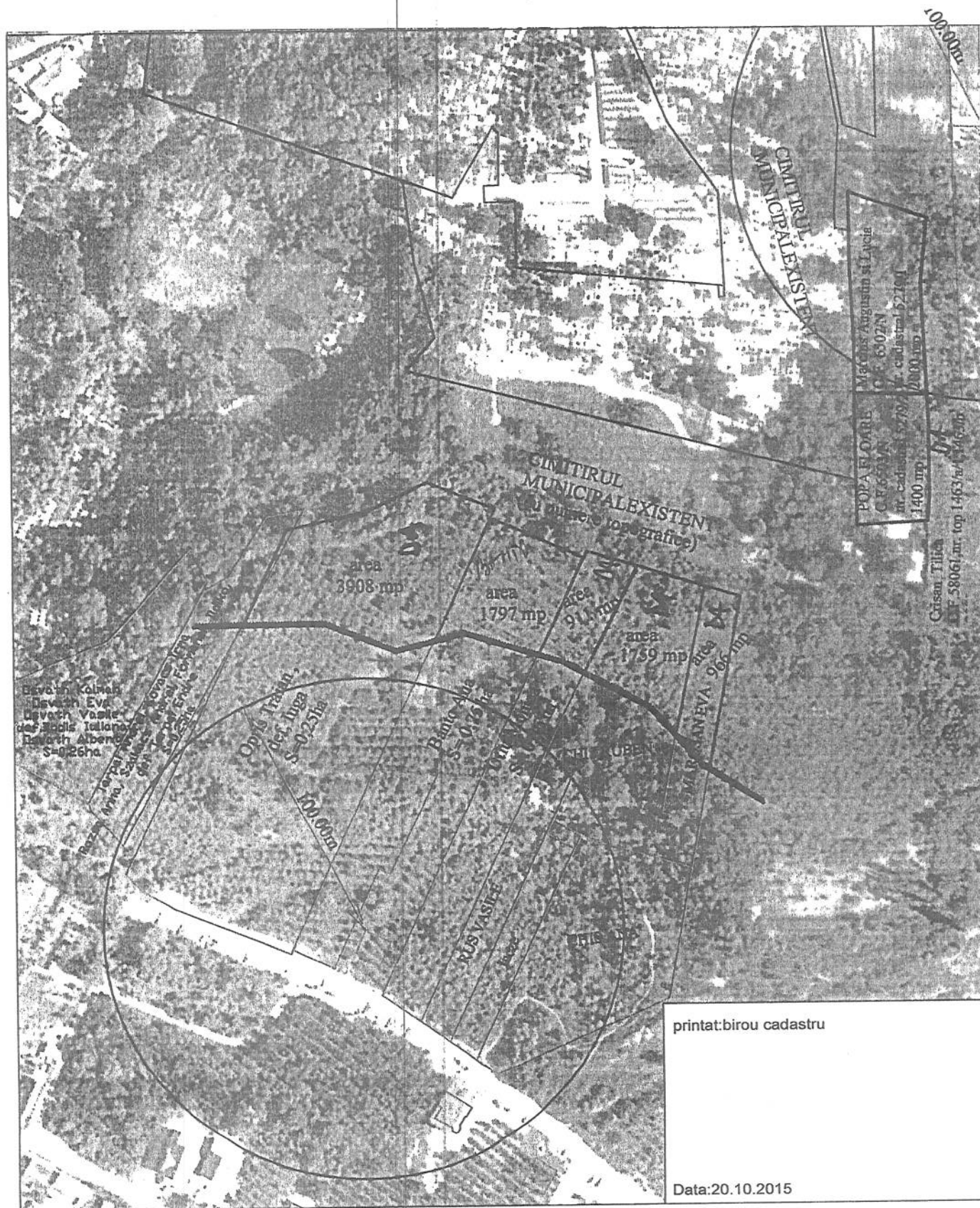
ANEXA 1 la HCL 371 / 8.12.2014
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Balajet Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

6. 10. 2015

scara 1: 2000





4202611

Carte Funciară Nr. 55336 Comuna/Oraș/Municipiu: Zalău

CARTE FUNCİARĂ NR. 55336
COPIE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău**A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Str Stefan Cel Mare, Jud. Salaj

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55336	Din acte: 3.600 Masurata: 3.685	...

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13848 / 24/06/2010		
Act Administrativ nr. Dispoziția nr.13213, din 10/12/2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU (anexa nr. 2 la tabelul percelar și documentație cadastrală);		
B1	Imobilul în suprafața măsurată de 3685 mp. în acte având suprafața înscrisă de 3600 mp., a fost identificat pe nr. top. 1172/1/a/1/2, rezultat în urma dezmembrării parcelei cu nr. top. 1172/1/a/1 din Cf. 32 Zalău care în urma recepției documentației cadastrale a primit ca identificator unic nr. Cad. 55336	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L. 10/2001, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) UȚIU MONICA ELENA	A1

C. Partea III. SARCINI .

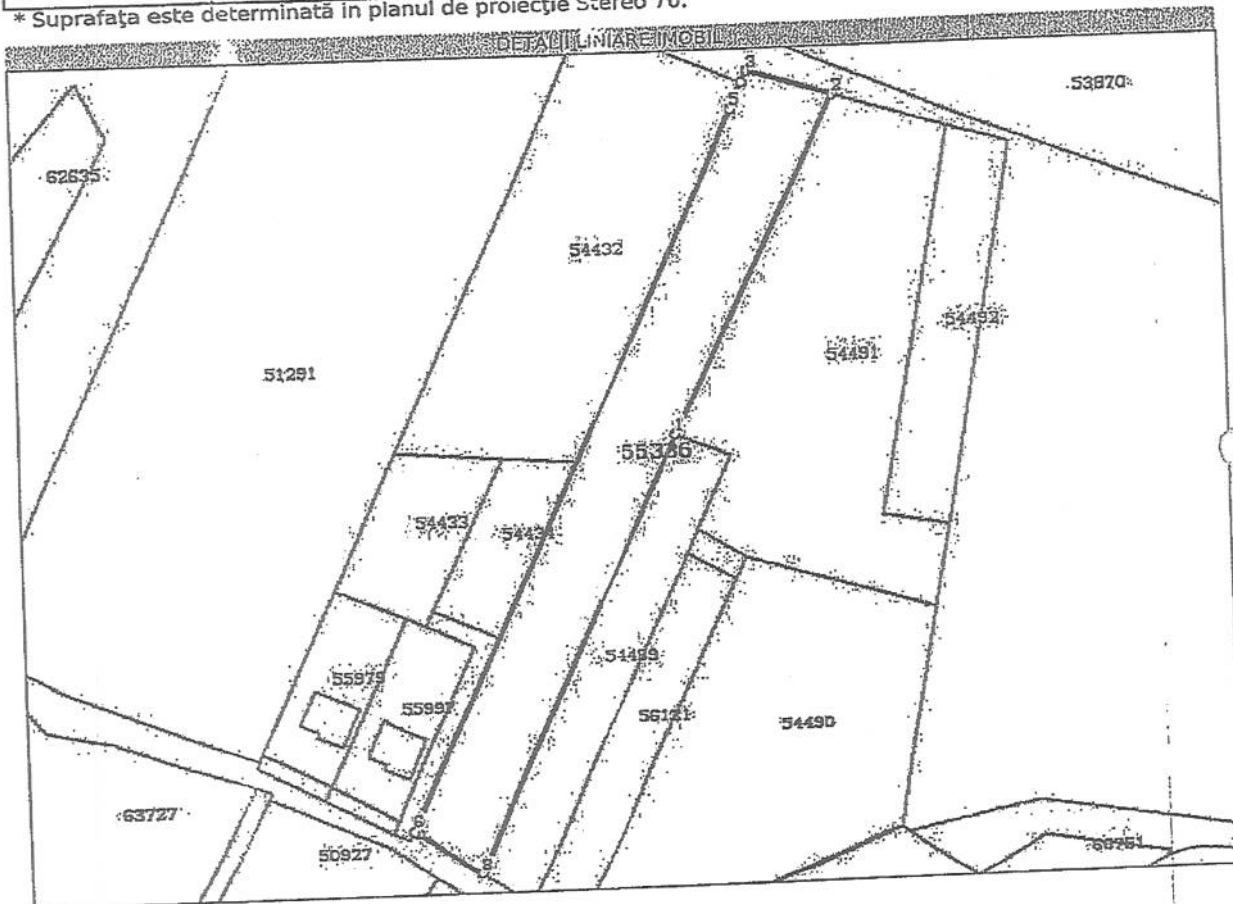
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55336	Din acte: 3.600 Măsurată: 3.685 ...	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	873	-	-	-	TEREN INTRAVILAN
2	neproductiv	DA	1.796	-	-	-	TEREN INTRAVILAN
3	livada	DA	1.016	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

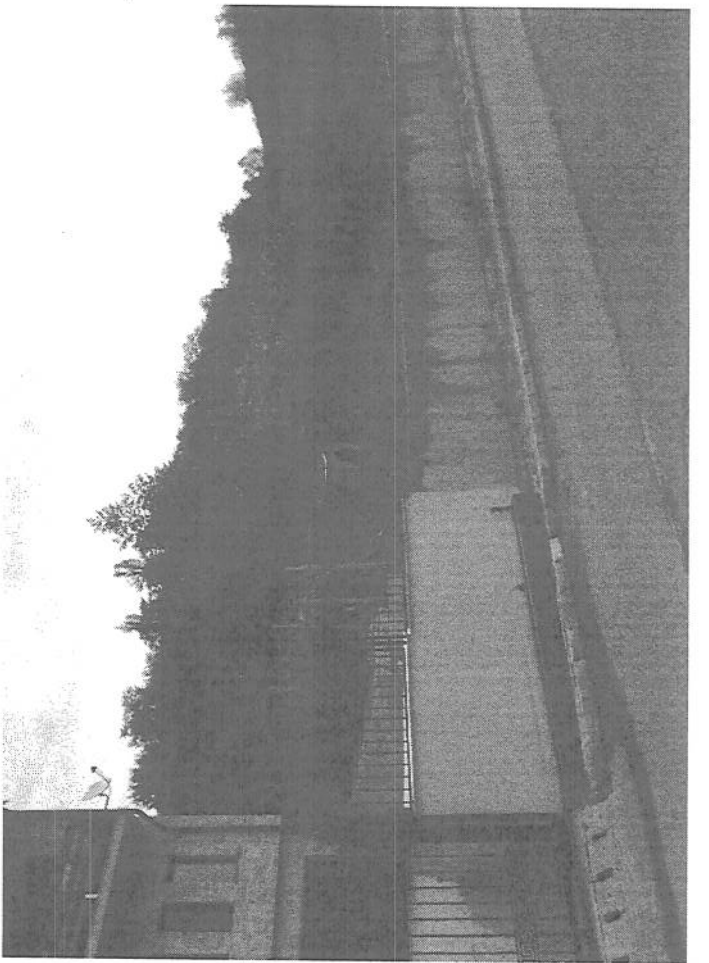
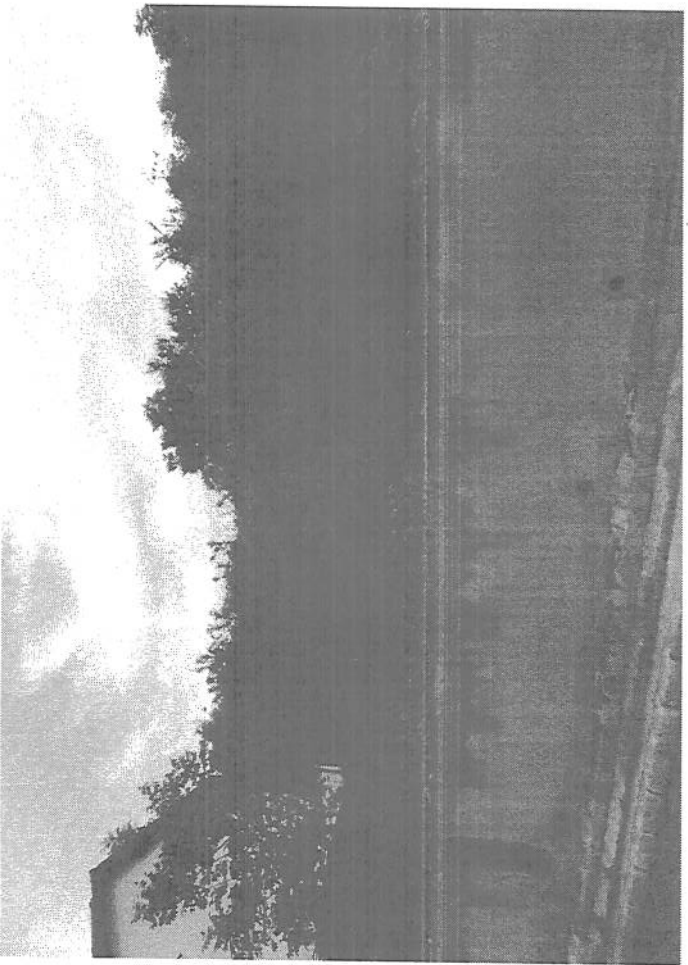
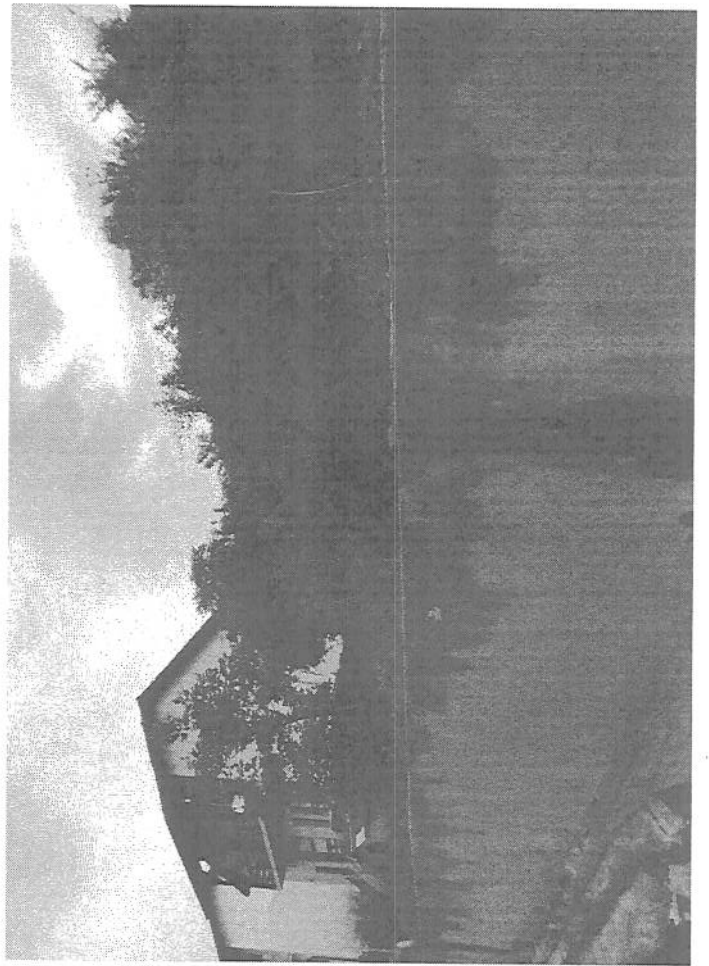
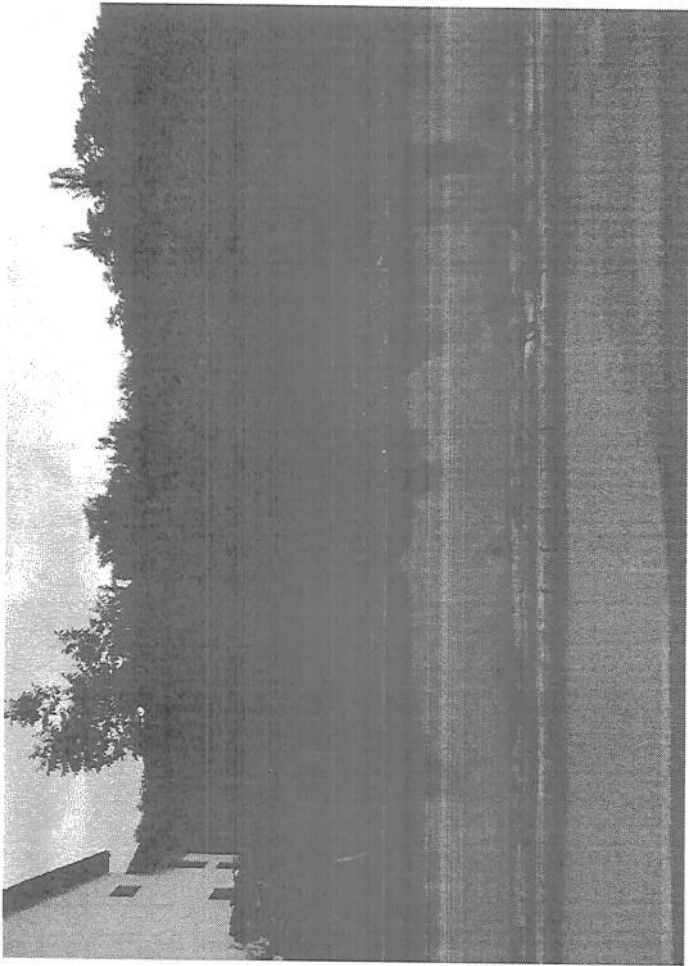
Lungime Segmente

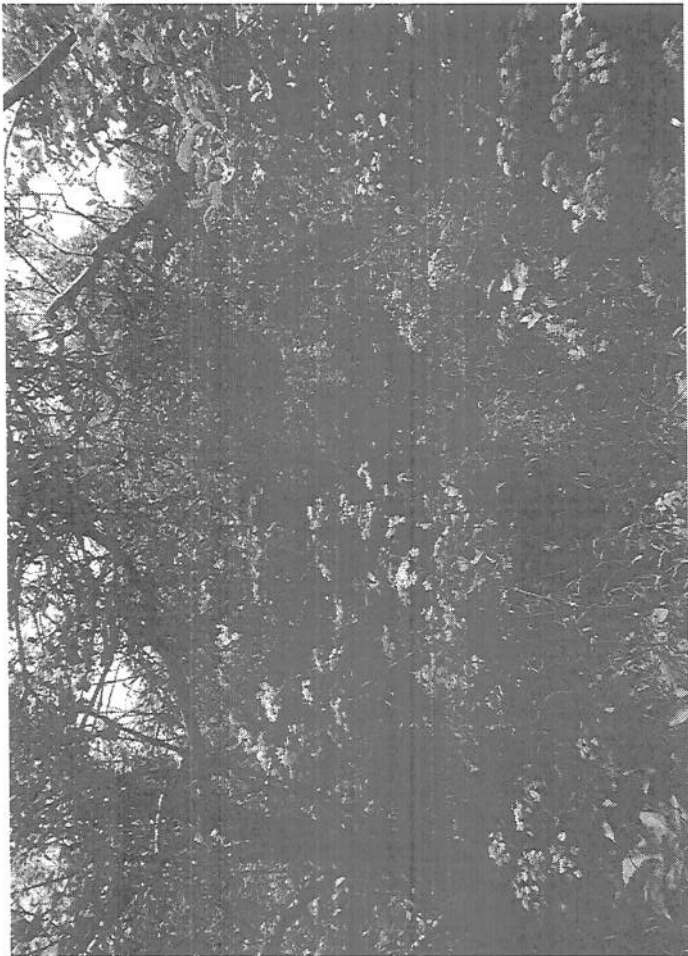
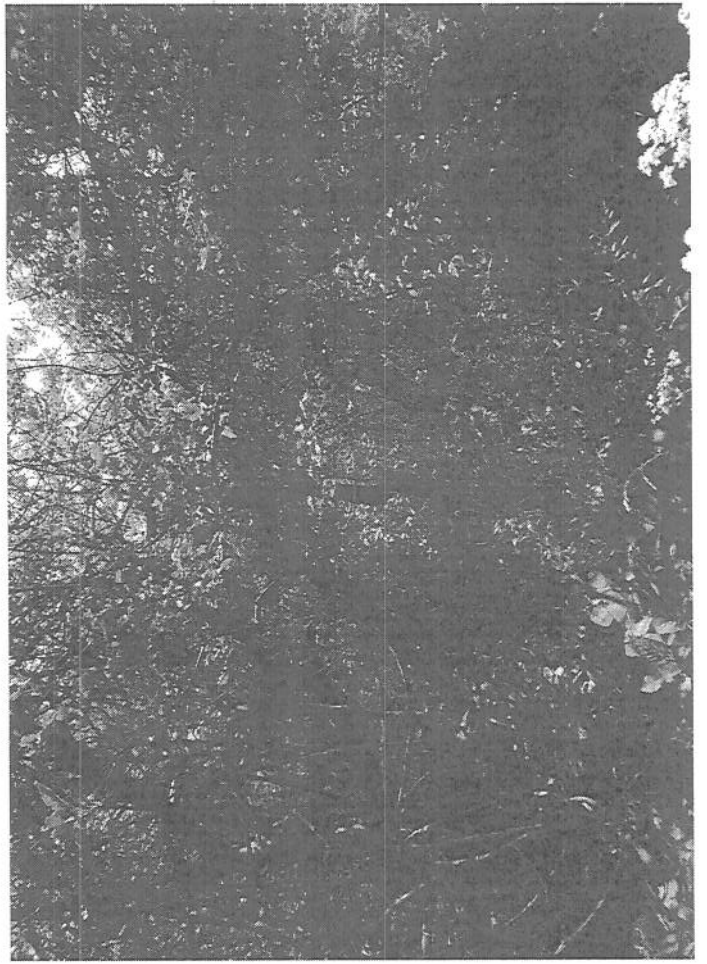
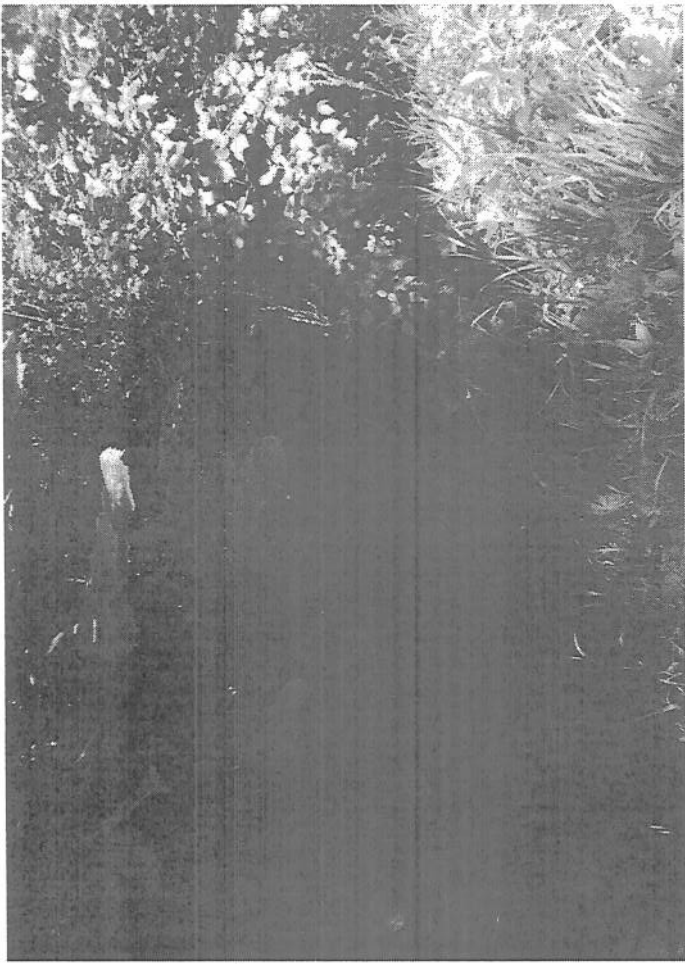
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	86.999
2	3	20.416
3	4	2.85
4	5	6.61
5	6	184.802

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	1.278
7	8	17.22
8	1	113.295

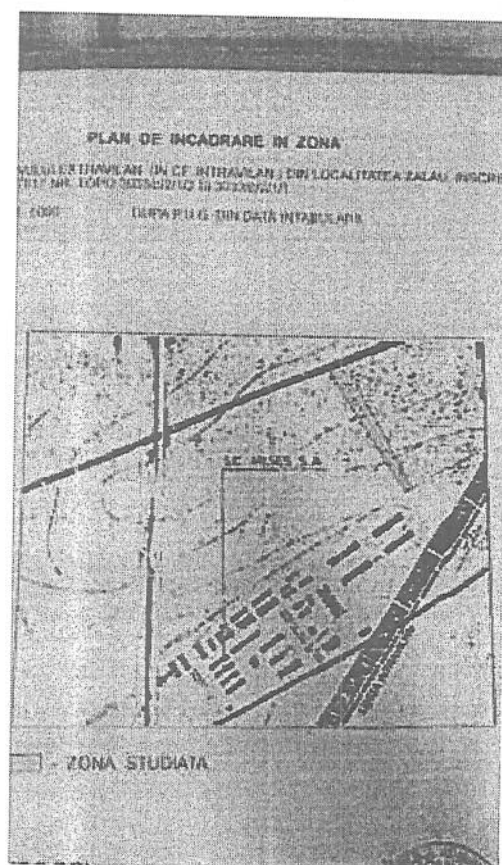
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.





Zalau, judet Salaj

Adaugat La 20:46, 11 mai 2017, Numar anunt: 125976661



Vand teren intravilan, Zalau in livada meses. Detalii la telefon.

Extravilan / intravilan	Intravilan	
Suprafata utila	2 774 m ²	
Pret	28 000 € (Negociabil)	10,00 Euro/mp.

Persoana de contact: **Ioana**

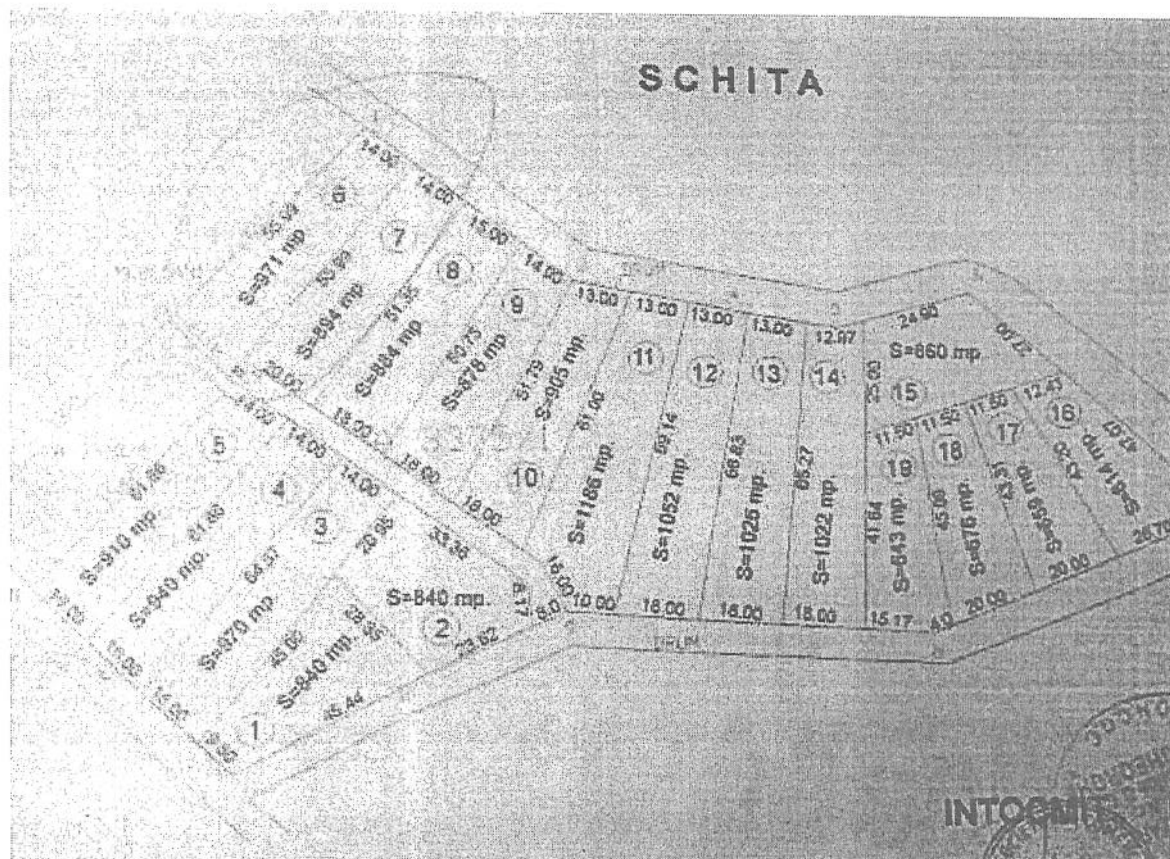
Telefon: **0727 747 181**

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



vand teren livada meses

Zalau, judet Salaj : Adaugat La 08:52, 6 iunie 2017, Numar anunt: 118472309



Loc de 4 case,priveliste minunata.

Terenul este divizat in doua parcele cu acces la ambele capete
cu intrare de la drum de 30 mL.

Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila 1 865 m²

Pret 33 000 € (Negociabil)

17,70 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **Domi**

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



Teren Livada Meseș

Zalau, judet Salaj

Adaugat La 10:25, 1 iunie 2017, Numar anunt: 109724332



Vând 1500 mp teren Livada Meses, str. Dimitrie Cantemir, expunere sudică, panoramă superbă

Pret

1 300 €

Contact data

Persoana de contact: **anunț**

Telefon: **0745 511 118**

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

Telefon: **0741 740 986**



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54492 Zalău

Nr. cerere	34097
Ziua	06
Luna	10
Anul	2017

Cod verificare



100051229317

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54492	1.340	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6218 / 22/03/2010		
Act Administrativ nr. Titlu de Proprietate 1205/111699, din 19/02/2010;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra 1327 mp în baza L-18/1991, L-1/2000, L-247/2005, sub A.1 fiind înscrisă suprafața din măsuratori de 1340 mp, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MAROSAN EVA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr. 180616/06-10-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
18-10-2017

Data eliberării,
30/10/2017

Asistent Registrator,
CRISTINA COMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

MARIN TÂMBULEA
(parafa și semnătura)



7



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

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

Nr.	40142
Ziua	17
Luna	11
Anul	2017

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

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

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **40142** din data **17-11-2017**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau având numărul cadastral 54492 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **68348** situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau având suprafața măsurată 382 mp;
- 2) **68349** situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau având suprafața măsurată 958 mp;

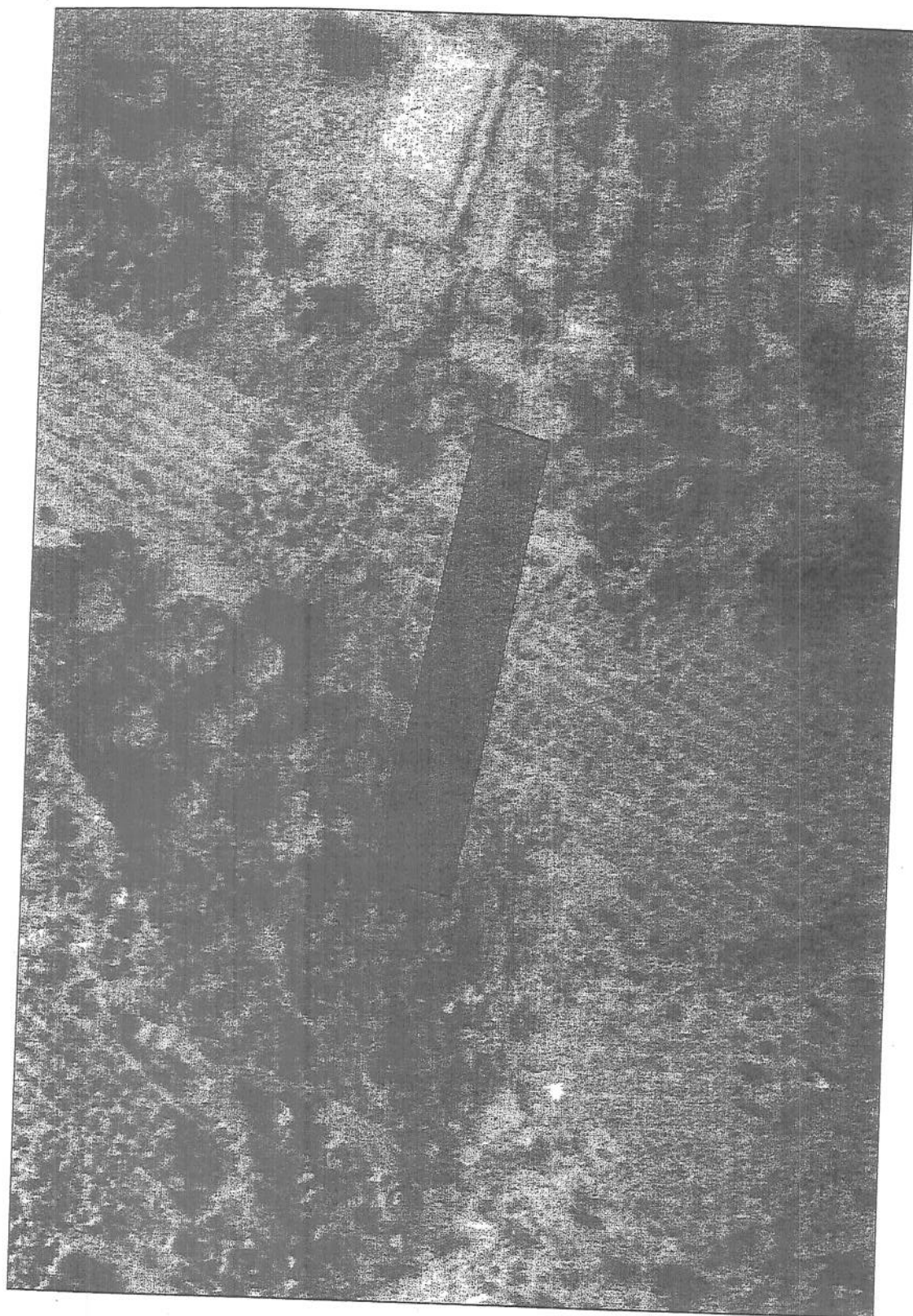
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 24-11-2017.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
MARINELA DRAGOIU
 DRAGOIU MARINELA
 - tehnician cadastru -

Incadrare în zonă
scara 1:1000

Date referință	
Cr t	Cater fo
1	





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

Nr.cerere	40142
Ziua	17
Luna	11
Anul	2017

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 54492 / UAT Zalau

TEREN intravilan

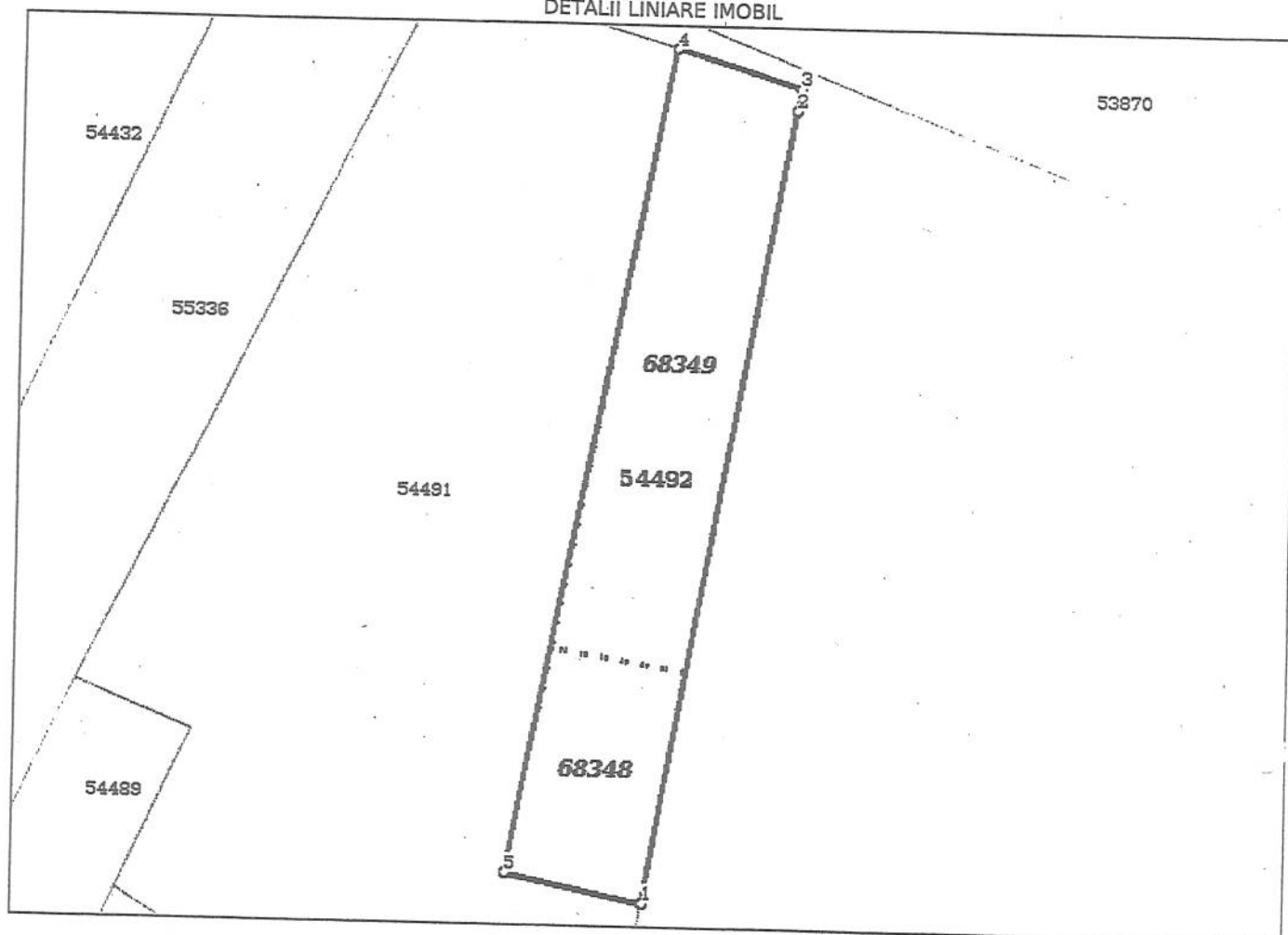
Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Comuna/Orăș/Municipiu: Zalau

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
54492	1340	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intr a	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	livada	DA	1.340			Teren intravilan
	TOTAL:		1.340			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	88.577
2	3	2.5
3	4	14.148
4	5	92.376
5	1	15.162

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	40142	17.11.2017	28.11.2017	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 40142 înregistrată la data de 17.11.2017, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	68348	382	Loc. Zalau, Jud. Salaj
2	68349	958	Loc. Zalau, Jud. Salaj

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 17/11/2017

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

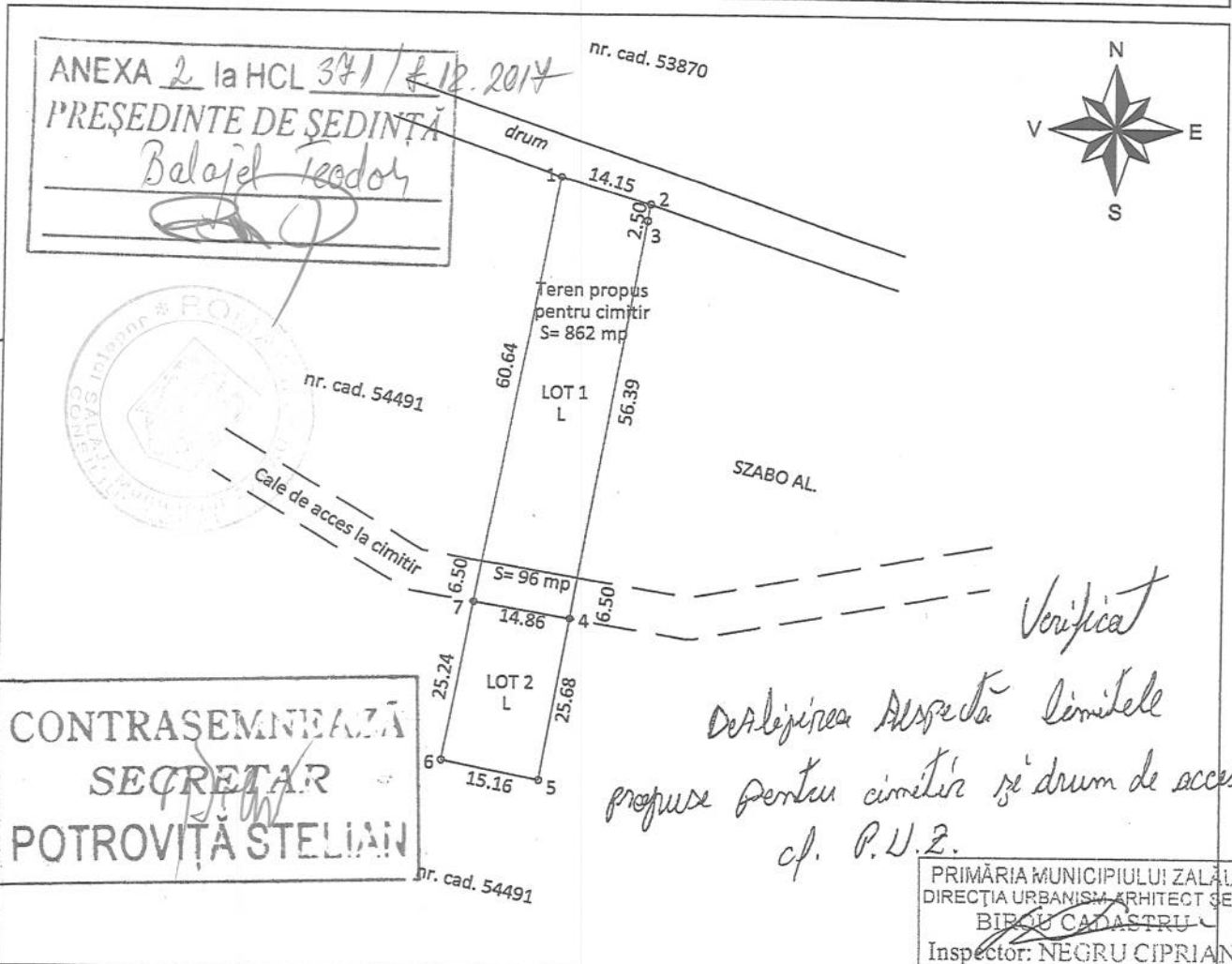
OCPI SALAJ
MARINELA DRĂGOIU
 - tehnician cadastru -

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1:1000

ANEXA NR.1.36

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
54492	1340	mun. Zalău

Cartea Funciara nr.	UAT	ZALAU- INTRAVILAN
54492		



TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

Situatia actuala
(Inainte de dezlipire)

Situatia viitoare
(dupa dezlipire)

Nr.cad.	Suprafata masurata[mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata masurata[mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
54492	1340	L	Teren intravilan	68349	958	L	LOT 1 Teren intravilan neimprejmuit
				68348	382	L	LOT 2 Teren intravilan neimprejmuit
Total	1340			Total	1340		

Executant: SOFRON SABIN

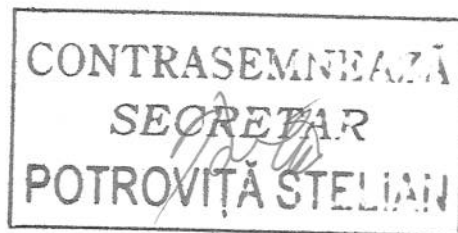
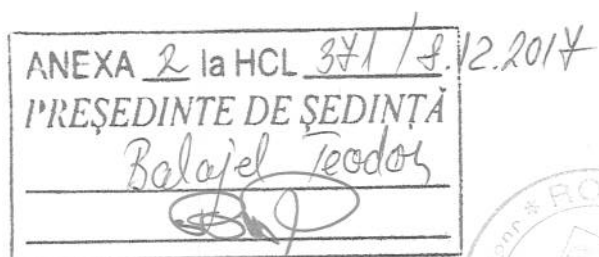
DRĂGOIU MARINELA
- semnatura si parafa -
- tehnician cadastru -

Semnatura si stampila
Data: 30.10.2017

Stampila BCPI

Data

40/42/17.11.17



RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , zona Orhegy , nr. cadastral 54492 ,
judetul Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

IUNIE 2017



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54492 , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , în calitate de posibil viitor cumparator.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2016 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2016 – SEV400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

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

Zalau , 06.06.2017



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54492 , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

3.2. Scopul evaluării

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

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

3.3. Utilizatorul evaluării

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

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza este compus din: **Teren intravilan** in suprafata totala de 1.340 mp. , inscris in C.F. nr. 54492 , nr. cadastral 54492 , intabulare drept de PROPRIETATE asupra 1.327 mp. in baza Legii nr. 1/1991 , a Legii nr. 1/2000 si a Legii nr. 247/2005 , sub A.1 fiind inscrisa suprafata din masuratori de 1.340 mp. , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Act administrativ Titlu de proprietate nr. 1205/111699 din data de 19.02.2010 , incheierea nr. 6218/22.03.2010 , in favoarea doamnei **MAROSAN EVA** si este situat in municipiul Zalau , zona Orhedy , fara numar , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj. De asemenea imobilul in cauza se afla sub incidenta art. 3 , aliniatul 1 , din Legea nr. 17/2014 , dobandit prin Lege , Act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul Romaniei , incheierea nr. 28273/28.08.2014.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restricții de alta natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 31.05.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 06.06.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,5655 lei/EURO.



3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2016 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , zona Orhegy , fara numar , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.

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

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2016 , standard aplicat si in Romania.

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

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



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

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

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

3.9. Clauză de nepublicare

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

3.10. Responsabilitate față de terți

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

3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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



3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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

Surse de informații:

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

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2016 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: **Teren intravilan** în suprafața totală de 1.340 mp. , înscris în C.F. nr. 54492 , nr. cadastral 54492 , întăbulare drept de PROPRIETATE asupra 1.327 mp. în baza Legii nr. 1/1991 , a Legii nr. 1/2000 și a Legii nr. 247/2005 , sub A.1 fiind înscrisă suprafața din măsuratori de 1.340 mp. , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ Titlu de proprietate nr. 1205/111699 din data de 19.02.2010 , încheierea nr. 6218/22.03.2010 , în favoarea doamnei **MAROSAN EVA** și este situat în municipiul Zalau , zona Orhedy , fără număr , adiacent și Cimitirului Municipal Zalau , județul Salaj. De asemenea imobilul în cauză se află sub incidența art. 3 , alineatul 1 , din Legea nr. 17/2014 , dobândit prin Lege , Act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României , încheierea nr. 28273/28.08.2014.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54492 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

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

Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa Planul de incadrare in zona – suprapunere ortofotoplan-zona cimitir.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , zona Orhegy , fara numar , adiacent , pe latura nordica , cu Cimitirul Municipal Zalau , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza indirect din strada Stefan cel Mare si direct printr-o alee pietonala din pamant batut.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 1.340 mp. , cu acces indirect din str. Stefan cel Mare , strada asfaltata si cu iluminare stradala si este in panta accentuata. Are , la cca 125,00 ml distanta toate utilitatile mai putin retea de gaz metan. Accesul la teren se poate face direct numai pe o alee pietonala din pamant batut.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

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

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliară , localizată în zona mediana a municipiului Zalau , adiacenta , pe latura de Nord , cu Cimitirului Municipal Zalau.

5.2. Analiza cererii

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

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

Cererea de terenuri pentru construcție este în scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe.

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54492 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

Pe primul loc sunt solicitari pentru terenuri cu destinatia pentru spatii rezidentiale , in zona centrala , cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , 22 Decembrie 1989 , etc dar si spre localitati limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon.

Pentru zona studiata , cu o panta accentuata , fiind adiacenta Cimitirului Municipal Zalau , nu se preteaza pentru nici un tip de imobil , singura folosinta ar fi pentru folosinta si extinderea cimitirului existent.

5.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara , oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi , pe o piata data , intr-o anumita perioada de timp. Pe piata imobiliara din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , in zona centrala si mediana este destul de scazuta , mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pietei

Avand in vedere cele prezentate mai sus , in zonele limitrofe municipiului Zalau , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru , dar se preconizeaza in continuare o stagnare sau chiar poate o mica crestere a preturile proprietatilor imobiliare de acest tip , in euro , pe termen scurt si mediu.

6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1. Generalitati

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile , care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

6.2. Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare se va considera atat pentru teren (in ipoteza ca ar fi liber) , cat si pentru proprietatea imobiliara ipotetica (teren si constructiile de pe el) , iar concluziile trebuie sa fie coerente.

Pentru a fi luata in considerare , cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii , ea trebuind sa fie legal permisă , fizic posibila , financiar fezabilă si maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Avand in vedere amplasamentul in zona mediana a municipiului , intr-o zona limitrofa Cimitirului Municipal Zalau , cu acces destul de facil din centrul municipiului , functiunile si dotarile existente , cea mai buna utilizare a fost aleasa numai cea de extindere cimitir.



7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

-metoda comparației de piață

-metoda reziduala

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

- terenul în cauză , cu o suprafață totală de 1.340 mp. , nu are front direct la nici o stradă;
- la cca 125,00 ml distanță există utilități (rețea electrică , instalația de apă potabilă și canalizare);
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat având în vedere valoarea de piață a terenului liber în zonă , care se situează între 10,00 EURO/mp. – 20,00 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- accesul la teren se face indirect din strada Ștefan cel Mare , strada asfaltată și dotată cu toate utilitățile mai puțin rețea de gaz metan și indirect printr-o alee pietonală din pământ batut.

7.1. Metoda comparației directe

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

În zona în care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile locale , de la vânzatori și de la agențiile imobiliare.

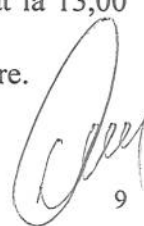
În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan în zona cartierului Meses , în suprafața de 2.774 mp. , fără utilități la limita terenului , ofertat la 10,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan în zona cartierului Meses , în suprafața de 1.865 mp. , cu acces la două străzi , front stradal de 30,00 m , cu utilități în zonă , ofertat la 17,70 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan în zona cartierului Meses , în suprafața de 1.500 mp. , cu acces la str. Dimitrie Cantemir , cu utilități în zonă , ofertat la 13,00 EURO/ mp;

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



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54492 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.340	2,774 mp	1,865 mp	1,500 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		10 €/mp	18 €/mp	13 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-2	-1
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Localizare	Cartier Meses	Cartier Meses	Cartier Meses	Cartier Meses
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (EURO/mp)		9.00 €	15.93 €	11.70 €
Stare drum de acces		Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-2	-1
Pret corectat (EURO/mp)		8.10 €	14.34 €	10.53 €
Destinatia (utilizarea terenului)	agricol	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.81	-1.43	-1.05
Pret corectat (EURO/mp)		7.29 €	12.90 €	9.48 €
Utilitati/distanta	E+A+C la 125 m	E+A+C in zona	E+A+C , in zona	E+A+C , in zona
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.36	0.65	0.47
Pret corectat (EURO/mp)		7.65 €	13.55 €	9.95 €
Suprafata (mp)	1.340 mp	2,774	1,865	1,500
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.38	-0.68	-0.50
Pret corectat (EURO/mp)		7.27 €	12.87 €	9.45 €
Front stradal (ml)	Nu are	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
Corectie (%)		10%	10%	10%

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54492 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

Valoare corectie (EURO/mp)		0.73	1.29	0.95
Pret corectat (EURO/mp)		8.00 €	14.16 €	10.40 €
Relieful/forma terenului	panta abrupta	panta	panta	panta
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.40	0.71	0.52
Pret corectat (EURO/mp)		8.40 €	14.87 €	10.92 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		Similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		8.40 €/mp	14.87 €/mp	10.92 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-2	-3	-2
Corectie totală netă (%)		-16%	-16%	-16%
Corectie totală brută (EURO)		5	6	4
Corectie totală brută (%)		50%	36%	31%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		11.00 € /mp		C
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C

În urma aplicării metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății C unde $V_{comparații} = 11,00$ EURO/mp. , deoarece în acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață totală , a terenului intravilan , este:

$V = 1.340 \text{ mp} \times 11,00 \text{ EURO/mp} \times 4,5655 \text{ lei/EURO} = 67.295 \text{ lei/mp.}$
Rotund:

$V_{\text{teren comparații}} = 14.750 \text{ EURO} - 67.500 \text{ lei}$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip nerezidential , propunandu-se extinderea Cimitirului Municipal Zalau.

Avand in vedere ca terenul in cauza (teren pe care Primaria doreste sa-l achizitioneze) este amplasat adiacent Cimitirului Municipal Zalau si ca nu poate fi utilizat pentru nici un tip de constructie , aceasta metoda de evaluare nu este relevanta.



Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

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

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obținute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	67.500 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	-

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

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potențialul de dezvoltare a amplasamentului în cadrul zonei, luând în considerare analiza celei mai bune utilizări a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care se practică pe piața liberă și faptul că evaluarea s-a făcut în scopul vânzării - cumpărării , în opinia evaluatorului , **valoarea totala de piață , este:**

$$V = 67.500 \text{ lei} = 14.750 \text{ EURO}$$

Valoarea de piata pe mp. de teren , este:

$$V = 50,20 \text{ lei/mp.} = 11,00 \text{ EURO/mp.}$$

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54492 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

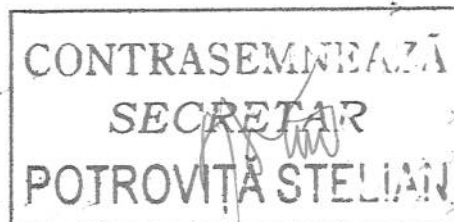
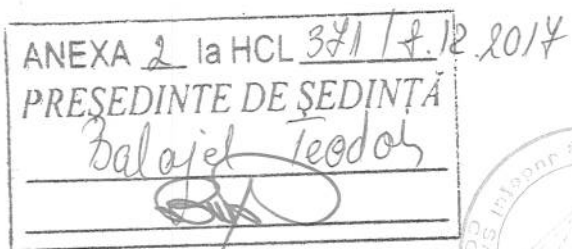
9. ANEXE

- 9.1. Plan de incadrare in zona;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.3. Fotografii;
- 9.4. Oferte de pe piata.

INTOCMIT,
S.C. DEMED EXPERT SRL , prin
Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimatie nr. 12039

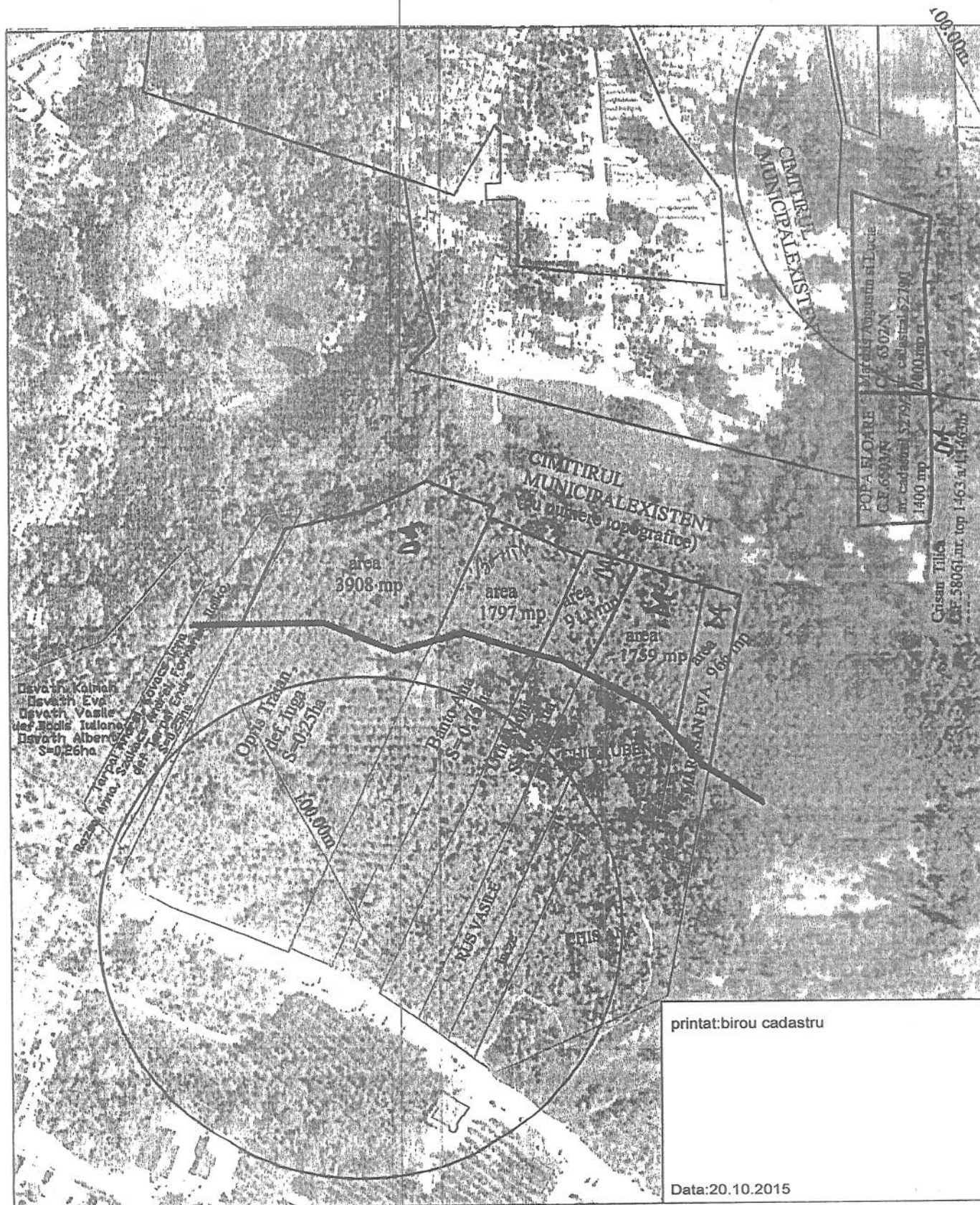


[Handwritten signature]



10.10.2015

scara 1: 2000





3332806

Carte Funciară Nr. 54492 Comuna/Oraș/Municipiu: Zalău

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ**CARTE FUNCİARĂ NR. 54492**
COPIE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Salaj, EXTRAVILAN

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54492	1.340	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6218 / 22/03/2010		
Act Administrativ nr. Titlu de Proprietate 1205/111699, din 19/02/2010;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra 1327 mp în baza L-18/1991, L-1/2000, L-247/2005, sub A.1 fiind înscrisă suprafața din măsuratori de 1340 mp, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MAROSAN EVA	A1
28273 / 28/08/2014		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B2	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobândit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI .

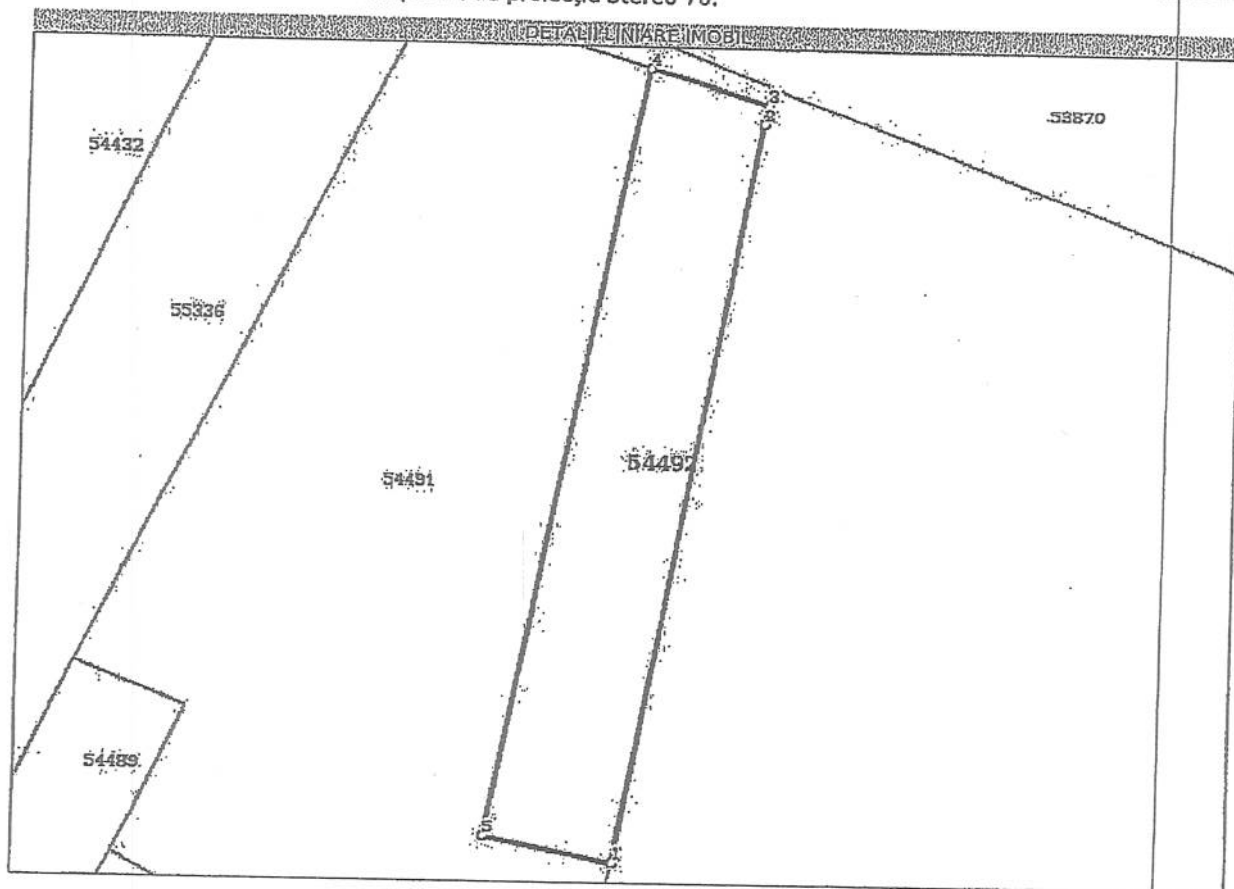
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54492	1.340	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

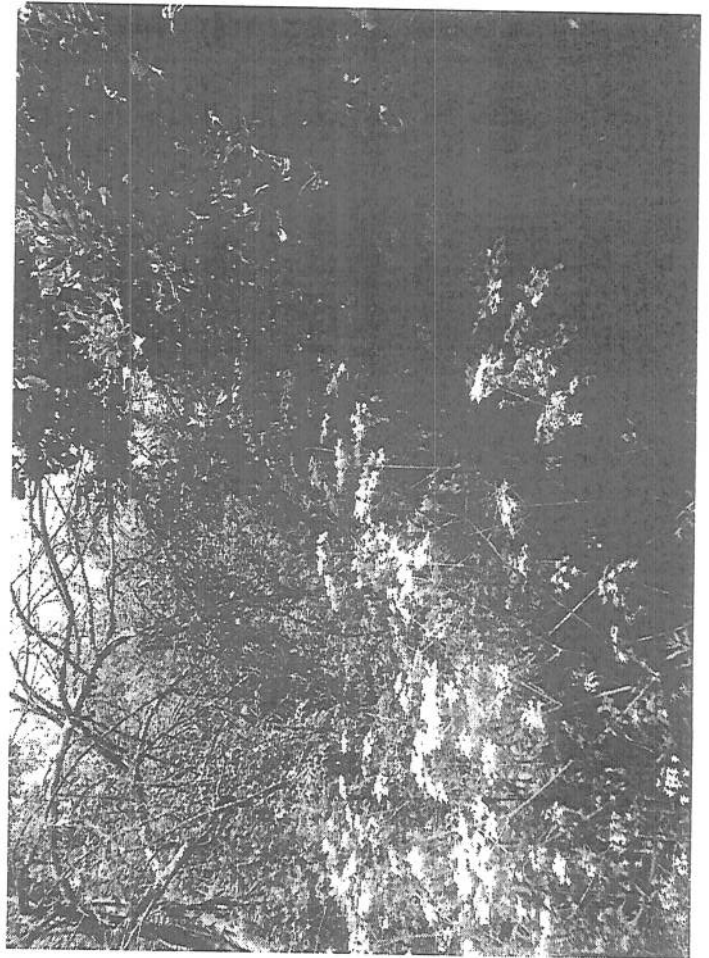
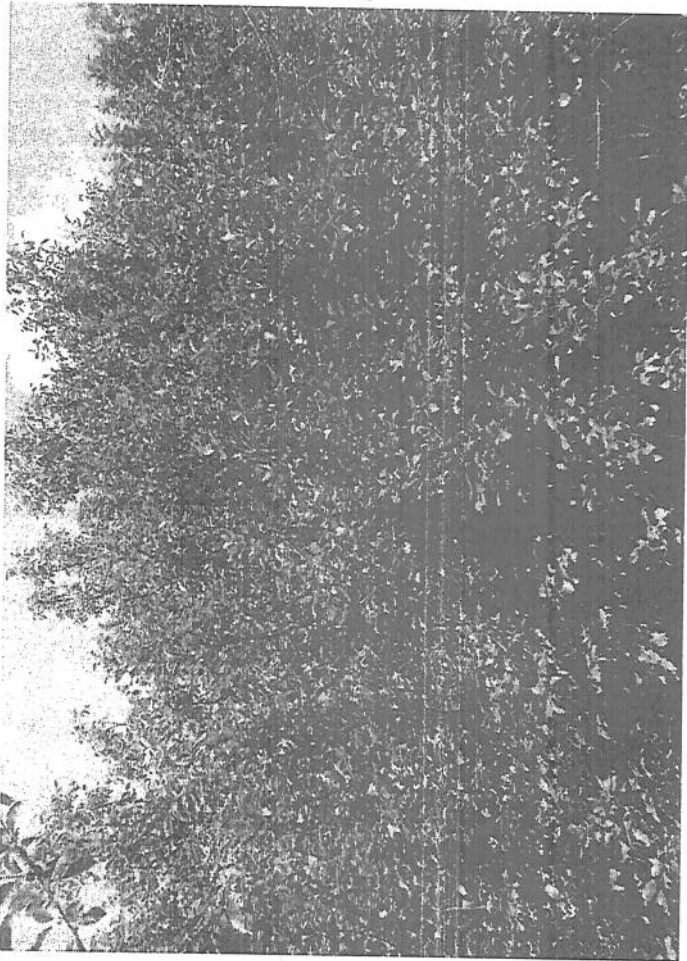
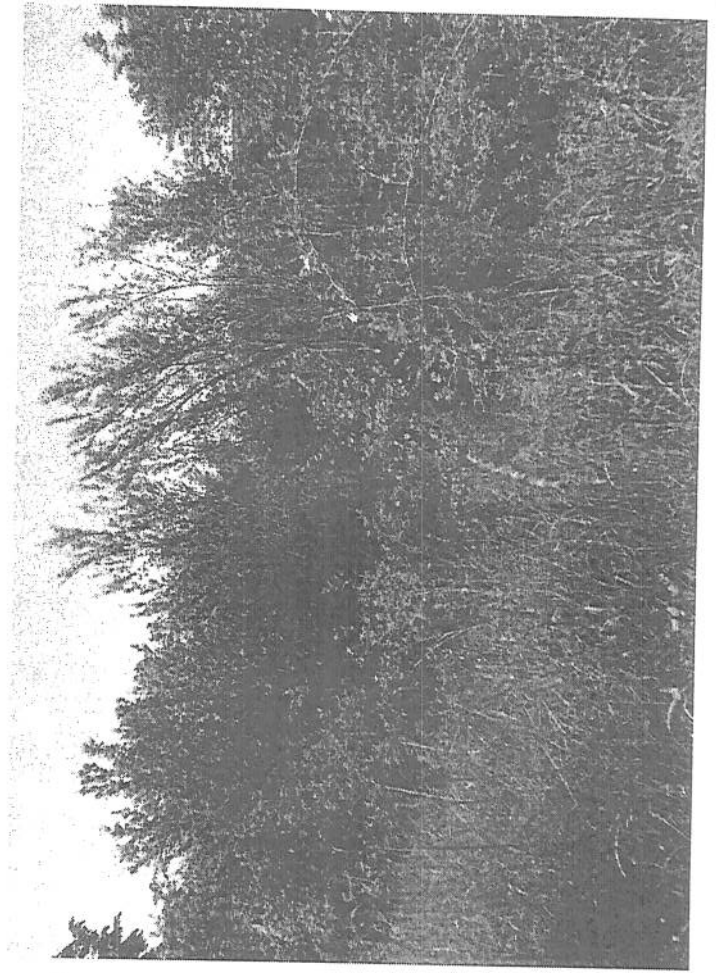
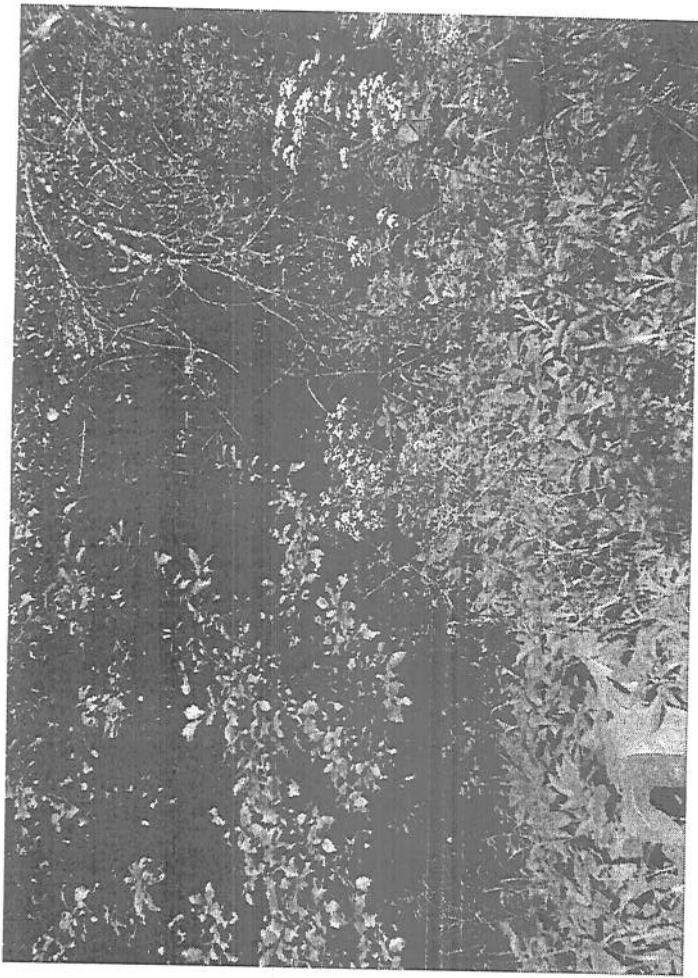
Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	1.340	-	-	-	EXTRAVILAN

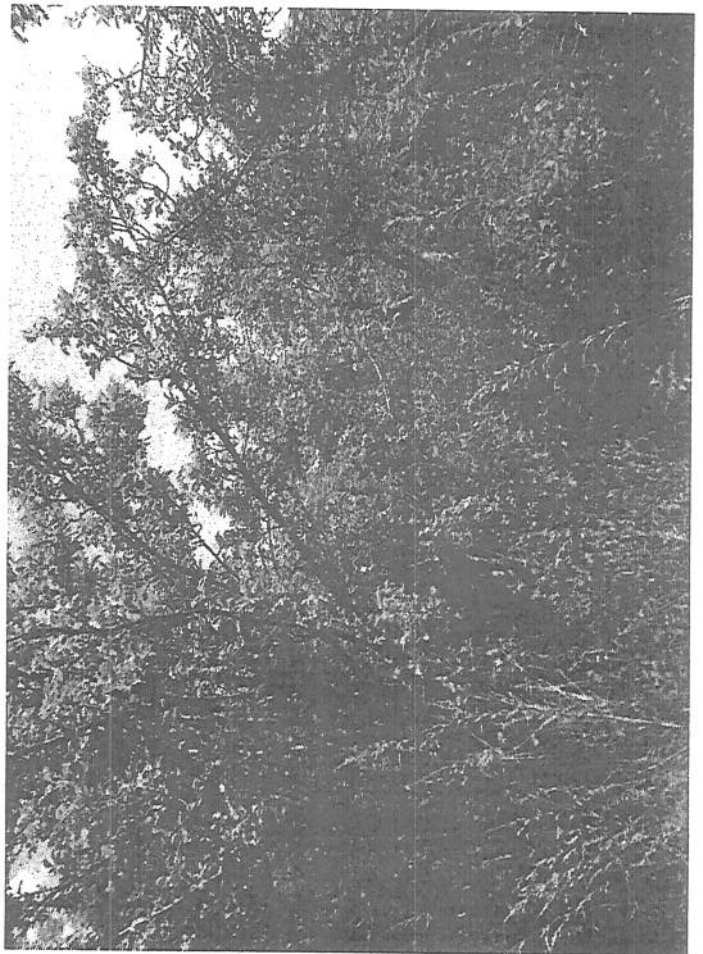
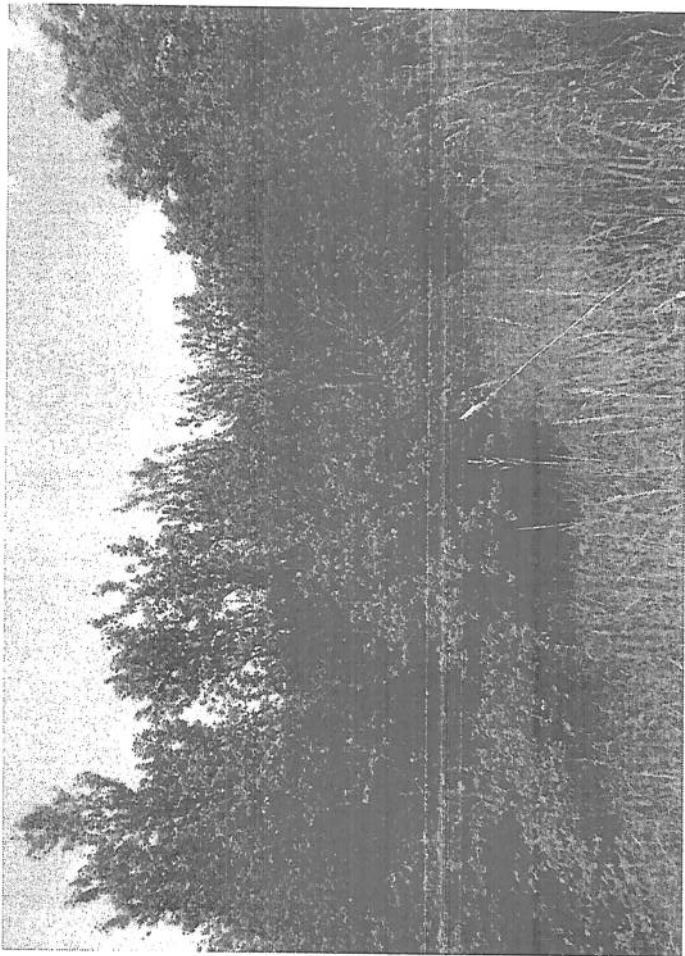
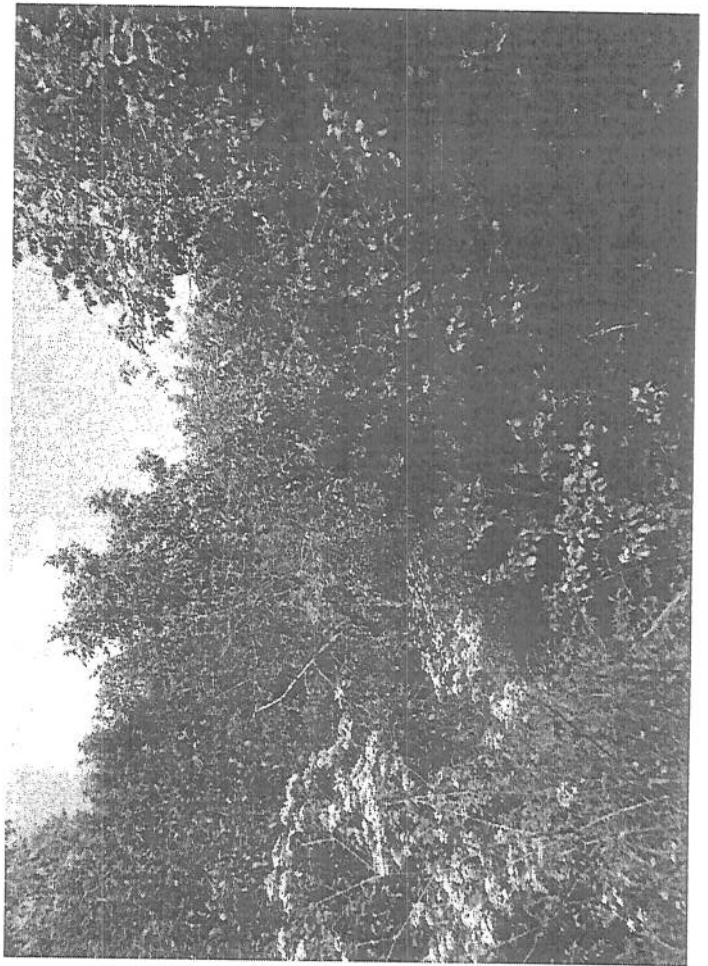
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	88.577
2	3	2.5
3	4	14.148
4	5	92.376
5	1	15.162

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.







Vand teren

Zalau, judet Salaj Adaugat La 20:46, 11 mai 2017, Numar anunt: 125976661



Vand teren intravilan, Zalau in livada meses. Detalii la telefon.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 774 m ²
Pret	28 000 € (Negociabil)

10,00 Euro/m²

Contact data

Persoana de contact: **Ioana**

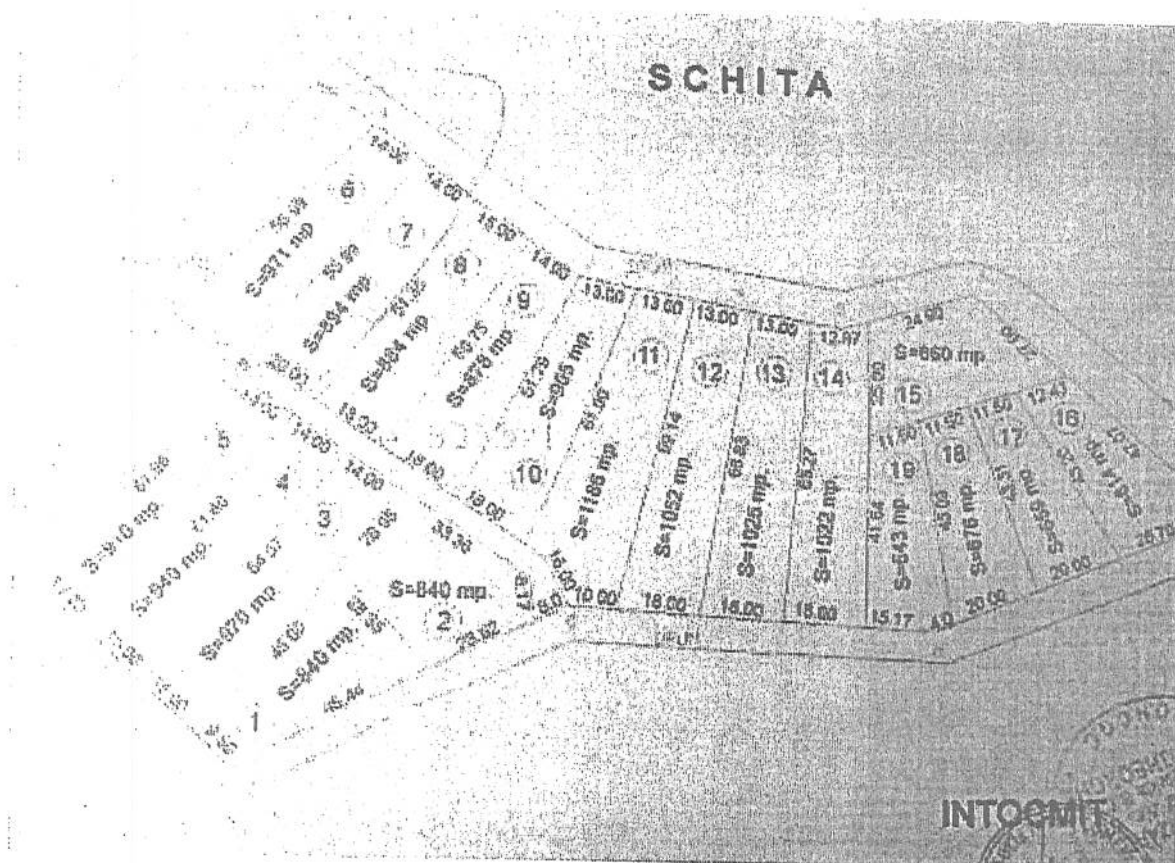
Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

Telefon: **0727 747 181**



vand teren livada meses

Zalau, judet Salaj Adaugat La 08:52, 6 iunie 2017, Numar anunt: 118472309



Loc de 4 case,priveliste minunata.

Terenul este divizat in doua parcele cu acces la ambele capete
cu intrare de la drum de 30 mL.

Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila 1 865 m²

Pret 33 000 € (Negociabil) 17,70 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **Domi**

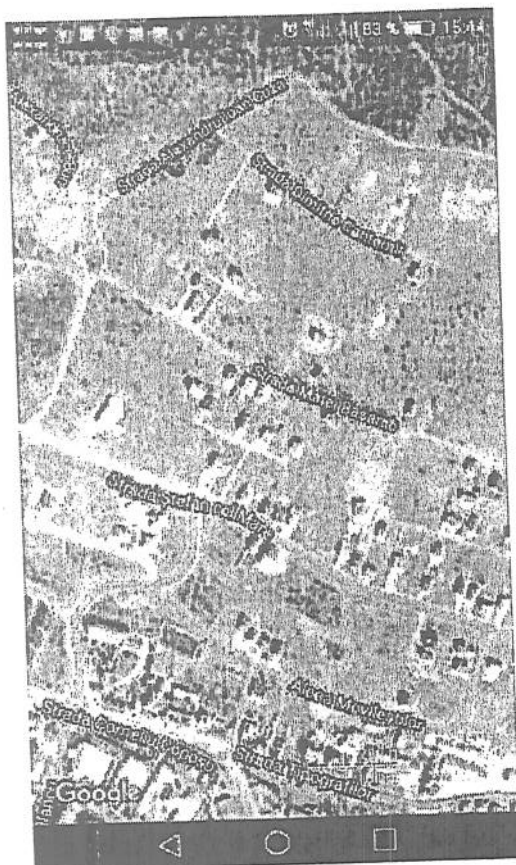
Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**



Teren Livada Meseș

Zalau, judet Salaj

Adaugat La 10:25, 1 iunie 2017, Numar anunt: 109724332



Vând 1500 mp teren Livada Meseș, str. Dimitrie Cantemir, expunere sudică, panoramă superbă

Pret

1 300 €

Contact data

Persoana de contact: **anunț**

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

Telefon: **0745 511 118**

Telefon: 0741 740 986

Anexa 3



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54491 Zalău

Nr. cerere	37731
Ziua	31
Luna	10
Anul	2017



Cod verificare
100051718135

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54491	4.508	Teren intravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6226 / 22/03/2010	
Act Administrativ nr. 1205/111696, din 19/02/2010 emis de Comisia Județeană Sălaj (adresa inspectorului din data de 16.03.2010, tabelul parcelar întocmit la data de 12.02.2010, vizat de președintele Comisiei locale de fond funciar);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L. 18/1991, a L.1/2000 și a L.247/2005, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
	1) CHIS RUBEN

C. Partea III. SARCINI .

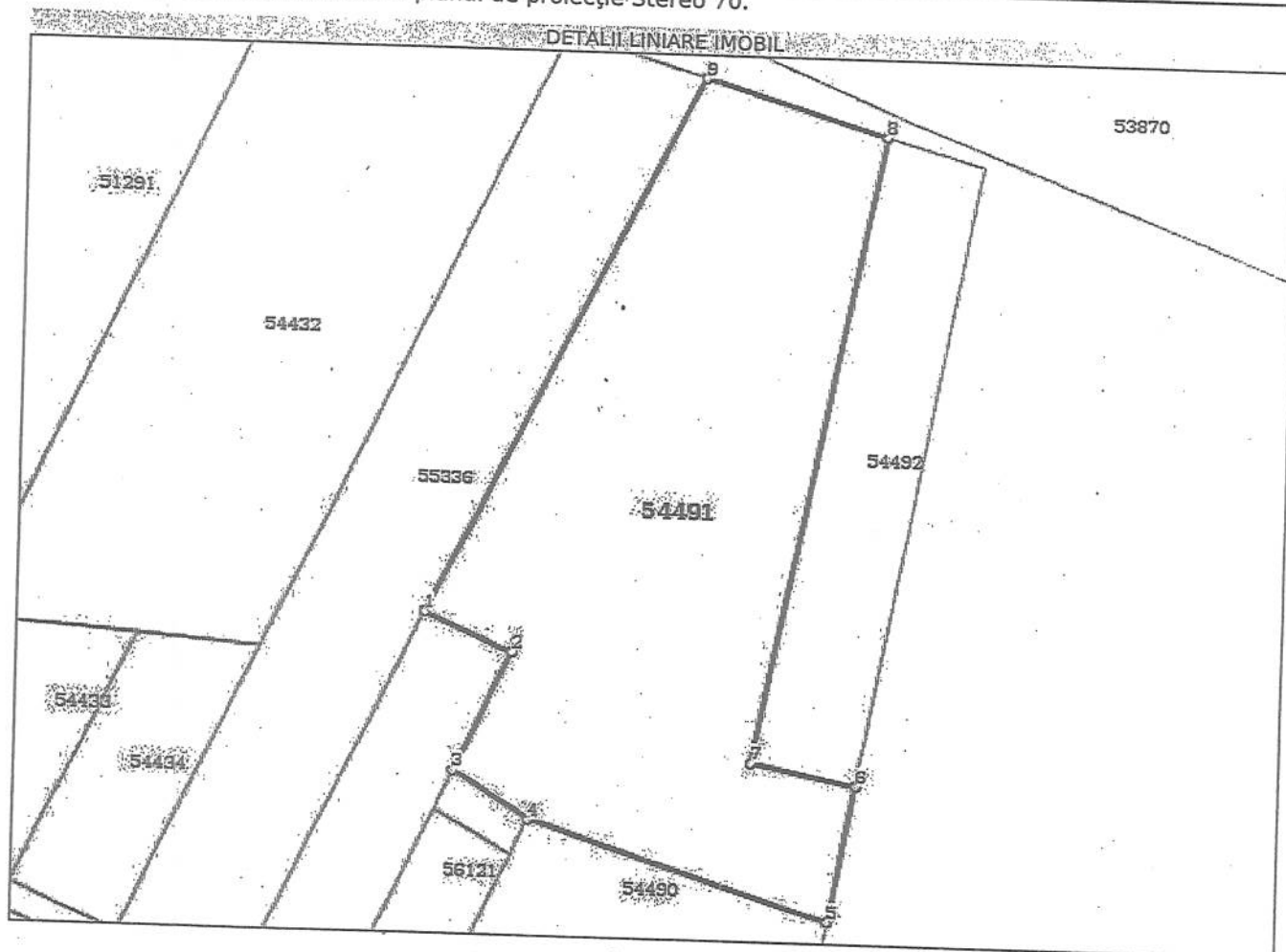
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54491	4.508	Teren intravilan neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	4.508	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.604
2	3	19.094
3	4	12.776
4	5	44.658
5	6	19.823
6	7	15.162

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	92.376
8	9	26.869
9	1	86.999

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.181873/31-10-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

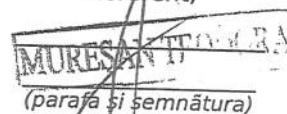
Data soluționării,
15-11-2017

Data eliberării, 21. NOV. 2017

Asistent Registrator,
Raul IULIA



Referent,





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

Nr.	40611
Ziua	21
Luna	11
Anul	2017

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei CHIS RUBEN
Domiciliul Loc. Zalău, Str Moigradului, Nr. 18, Jud. Salaj

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **40611** din data **21-11-2017**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 54491 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **68358** situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 2286 mp;
- 2) **68359** situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 2222 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 29-11-2017.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

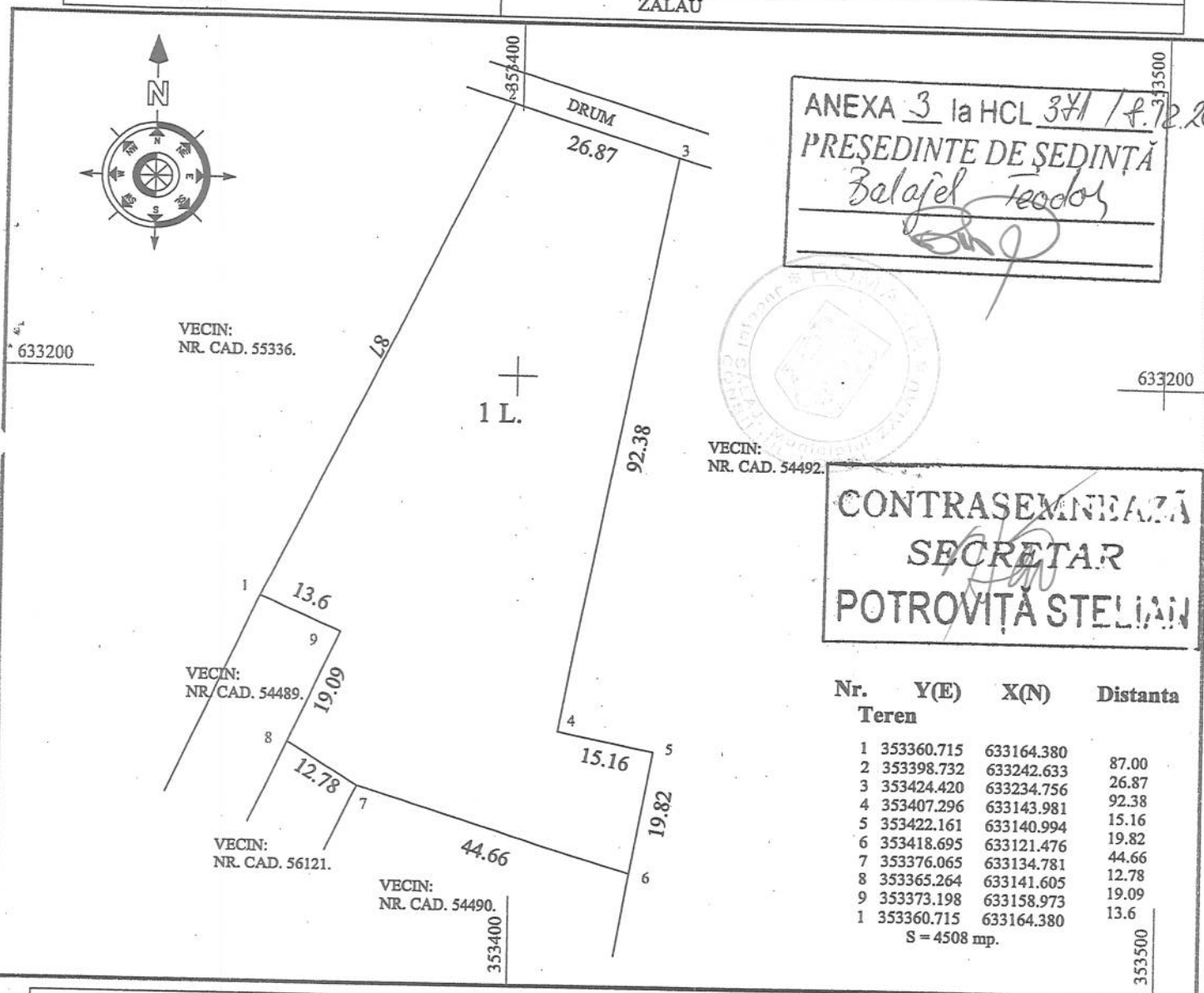
Inspector
MARINELA DRAGOIU
DRAGOIU MARINELA
- tehnician cadastru -

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Anexa 1.35

Nr. cadastral 54491	Suprafata masurata a imobilului (mp.) 4508 mp.	Adresa imobilului Zalau, intravilan, jud. Salaj
Cartea funciara nr. 54491	Unitatea Administrativ teritoriala (UAT) ZALAU	



ANEXA 3 la HCL 341 / 8.12.2017

PRESEDINTE DE SEDINTA

Balafel Teodor

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

Nr. Teren	Y(E)	X(N)	Distanța
1	353360.715	633164.380	87.00
2	353398.732	633242.633	26.87
3	353424.420	633234.756	92.38
4	353407.296	633143.981	15.16
5	353422.161	633140.994	19.82
6	353418.695	633121.476	44.66
7	353376.065	633134.781	12.78
8	353365.264	633141.605	19.09
9	353373.198	633158.973	13.6
1	353360.715	633164.380	

S = 4508 mp.

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cat. folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	L	4508	Teren intravilan neimprejmuit
Total		4508	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentiuni
Total		0	

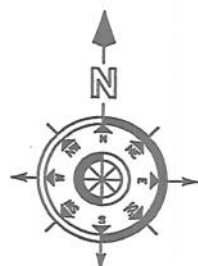
Suprafata totala masurata a imobilului S = 4508 mp.
Suprafata din act S = 4508 mp.

Executant JARCA TRAIAN Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila JARCA I. TRAIAN Data 18.10.2017.	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. 9. NOV. 2017 Semnatura si parafa Data CSIKI RENATA ANDREA Stampila BCPI consilier cadastral
---	--

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire
Scara 1: 1000

Anexa 1.36

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
54491	4508 mp.	Zalau, teren intravilan, jud. Salaj.
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ teritoriala (UAT)	
54491	ZALAU	



VEGIN:
NR. CAD. 55336.

633200

VEGIN:
NR. CAD. 54489.

VEGIN:
NR. CAD. 56121.

VEGIN:
NR. CAD. 54490.

L.
LOTUL I

L.
LOTUL II

DRUM
26.87

VEGIN:
NR. CAD. 54492.

ANEXA 3 la HCL 341 / 12.20
PRESEDINTE DE SEDINTA
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

Nr.	Y(E)	X(N)	Distanța
Teren			
1	353398.732	633242.633	
2	353424.420	633234.756	26.87
13	353411.974	633168.780	67.03
12	353402.206	633170.444	9.91
11	353401.293	633170.793	0.98
10	353372.605	633188.854	33.9
1	353398.732	633242.633	59.79
S = 2286 mp.			
10	353372.605	633188.854	
11	353401.293	633170.793	33.9
12	353402.206	633170.444	0.98
13	353411.974	633168.780	9.91
3	353407.296	633143.981	25.35
4	353422.161	633140.994	15.16
5	353418.695	633121.476	19.82
6	353376.065	633134.781	44.66
7	353365.264	633141.605	12.78
8	353373.198	633158.973	19.09
9	353360.715	633164.380	13.6
10	353372.605	633188.854	27.21
S = 2222 mp.			

dezlipire/alipire imobil

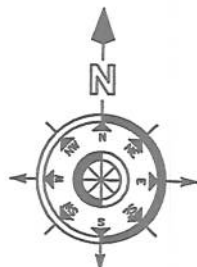
Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp.) masurata	Categ. de folos.	Descrierea imobilului
54491	4508	L	Teren intravilan neimprejmuit	68358	2286	L	Teren intravilan neimprejmuit
				68359	2222	L	Teren intravilan neimprejmuit
Total	4508				4508		
Executant JARCA TRAIAN Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale si corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura si stampila Data 24.10.2017				Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată si atribuirea numărului cadastral. O.C.P.I. SALAJ Semnătura si parafă DRAGOMIR MARIUȘA Data 24.10.2017 Stampila BCPI			

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

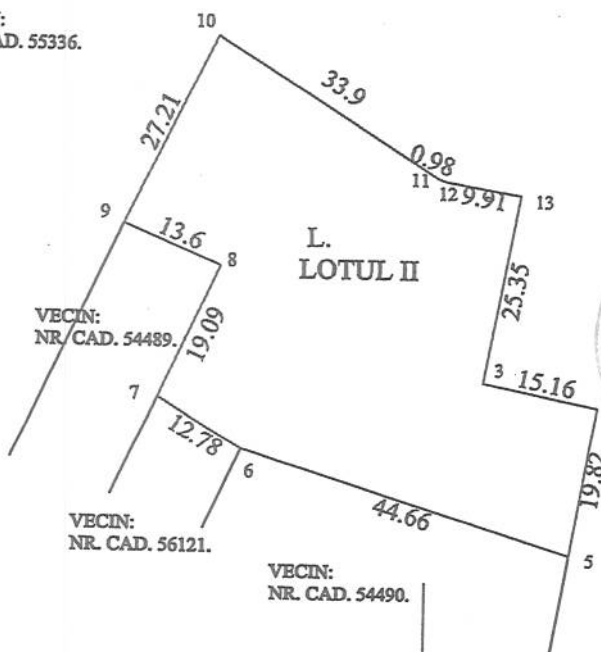
Anexa 1.35

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
68359	2222 mp.	Zalau, teren intravilan, jud. Salaj.
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ teritoriala (UAT)	
	ZALAU	



633200

 VECIN:
NR. CAD. 55336.

 VECIN:
CHIS RUBEN

 Nr. Y(E) X(N) Distanța
Teren

10	353372.605	633188.854	33.9
11	353401.293	633170.793	0.98
12	353402.206	633170.444	9.91
13	353411.974	633168.780	25.35
3	353407.296	633143.981	15.16
4	353422.161	633140.994	19.82
5	353418.695	633121.476	44.66
6	353376.065	633134.781	12.78
7	353365.264	633141.605	19.09
8	353373.198	633158.973	13.6
9	353360.715	633164.380	27.21
10	353372.605	633188.854	

S = 2222 mp.

633200

ANEXA 3 la HCL 341/8.12.2011

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Balazs Teodor

 VECIN:
NR. CAD. 54492.

 CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Cat. folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiiuni
1	L	2222	Teren intravilan neimprejmuit
Total		2222	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentiiuni
Total		0	

Suprafata totala masurata a imobilului S = 2222 mp.

Executant JARCA TRAIAN

 Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura și stampila

Data 24.10.2017

Inspector

 Confirm introducerea imobilului în baza de date
integrată și atribuirea numărului cadastral.

 O.C.P.I. SALAJ
Semnătura și parafă
DRAGOMIR MARINELA

Data 4.11.2017

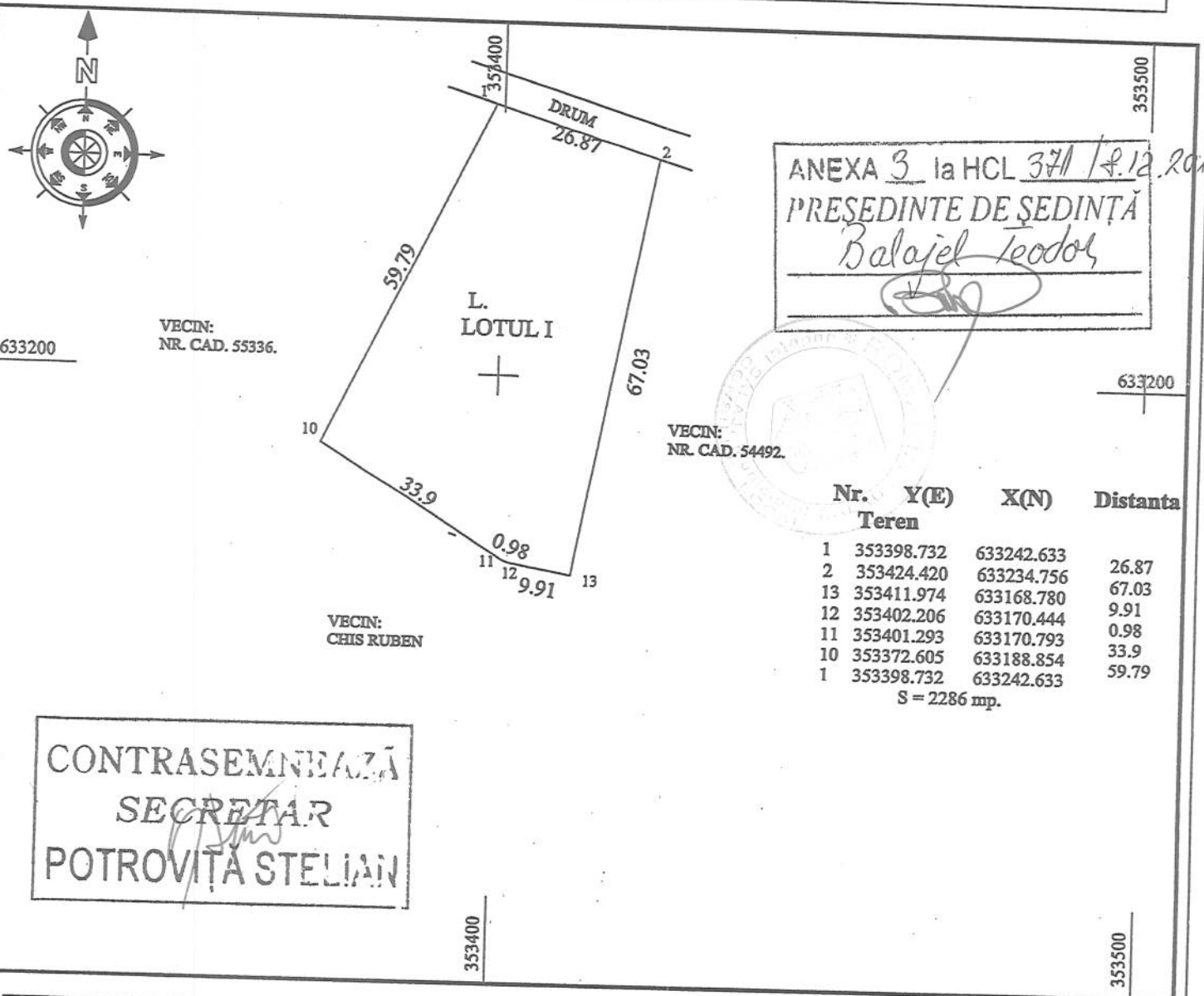
Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa 1.35

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
68358	2286 mp.	Zalau, teren intravilan, jud. Salaj.
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ teritoriala (UAT)	
	ZALAU	



Nr. Teren	Y(E)	X(N)	Distanta
1	353398.732	633242.633	
2	353424.420	633234.756	26.87
13	353411.974	633168.780	67.03
12	353402.206	633170.444	9.91
11	353401.293	633170.793	0.98
10	353372.605	633188.854	33.9
1	353398.732	633242.633	59.79
S = 2286 mp.			

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cat. folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	L	2286	
Total		2286	Teren intravilan neimprejmuit
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentiuni
Total		0	
Suprafata totala masurata a imobilului S = 2286 mp.			
Executant JARCA TRAIAN Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data 24.10.2017		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa DRAGOMIR MARINELA Data 24.10.2017 Stampila BCPI	

ANEXA 3 la HCL 371 / 12.2017
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 ,
judetul Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

IUNIE 2017



50,20 lei
11 €

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , în calitate de posibil viitor cumparator.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2016 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2016 – SEV400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

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

Zalau , 06.06.2017



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , zonă Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

3.2. Scopul evaluării

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

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

3.3. Utilizatorul evaluării

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

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza este compus din: **Teren intravilan** in suprafata totala de 4.508 mp. , inscris in C.F. nr. 54491 , nr. cadastral 54491 , intabulare drept de PROPRIETATE , in baza Legii nr. 18/1991 si a Legii nr. 247/2005 , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Act administrativ nr. 1205/111696 din 19.02.2010 emis de Comisia Judeteana Salaj (adresa inspectorului din 16.03.2010 , tabelul parcelar intocmit la data de 12.02.2010 , vizat de presedintele Comisiei locale de fond funciar) , incheierea nr. 6226/22.03.2010 , in favoarea domnului **CHIS RUBEN** si este situat in municipiul Zalau , zona Orhedy , fara numar , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj. De asemenea imobilul in cauza se afla sub incidenta art. 3 , aliniatul 1 , din Legea nr. 17/2014 , dobandit prin Lege , Act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul Romaniei , incheierea nr. 28272/28.08.2014.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restrictii de alta natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 31.05.2017.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 06.06.2017 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,5655 lei/EURO.



3

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2016 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , zona Orhegy , fara numar , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.

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

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2016 , standard aplicat si in Romania.

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

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



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

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

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

3.9. Clauză de nepublicare

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

3.10. Responsabilitate față de terți

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

3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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



5

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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

Surse de informații:

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

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2016 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: **Teren intravilan** în suprafața totală de 4.508 mp., înscris în C.F. nr. 54491 , nr. cadastral 54491 , întăbulare drept de PROPRIETATE , în baza Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 247/2005 , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , Act administrativ nr. 1205/111696 din 19.02.2010 emis de Comisia Județeană Salaj (adresa inspectorului din 16.03.2010 , tabelul parcelar întocmit la data de 12.02.2010 , vizat de președintele Comisiei locale de fond funciar) , încheierea nr. 6226/22.03.2010 , în favoarea domnului **CHIS RUBEN** și este situat în municipiul Zalau , zona Orhedy , fără număr , adiacent și Cimitirului Municipal Zalau , județul Salaj. De asemenea imobilul în cauză se afla sub incidența art. 3 , alineatul 1 , din Legea nr. 17/2014 , dobândit prin Lege , Act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României , încheierea nr. 28272/28.08.2014.



6

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

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

Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa Planul de incadrare in zona – suprapunere ortofotoplan-zona cimitir.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in zona mediana a municipiului Zalau , zona Orhegy , fara numar , adiacent , pe latura nordica , cu Cimitirul Municipal Zalau , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza indirect din strada Stefan cel Mare si direct printr-o alee pietonala din pamant batut.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata totala de 4.508 mp. , cu acces indirect din str. Stefan cel Mare , strada asfaltata si cu iluminare stradala si este in panta accentuata. Are , la cca 100,00 ml distanta toate utilitatile mai putin retea de gaz metan. Accesul la teren se poate face direct numai pe o alee pietonala din pamant batut.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

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

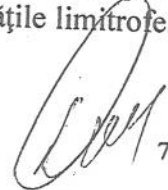
În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliară , localizată în zona mediana a municipiului Zalau , adiacenta , pe latura de Nord , cu Cimitirului Municipal Zalau.

5.2. Analiza cererii

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

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

Cererea de terenuri pentru constructie este in scadere si apartine doar agentilor economici si persoanelor fizice cu potential financiar care doresc sa-si construiasca locuinte sau alte tipuri de constructii, cererea indreptandu-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe.



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

Pe primul loc sunt solicitari pentru terenuri cu destinatia pentru spatii rezidentiale , in zona centrala , cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , 22 Decembrie 1989 , etc dar si spre localitati limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon.

Pentru zona studiata , cu o panta accentuata , fiind adiacenta Cimitirului Municipal Zalau , nu se preteaza pentru nici un tip de imobil , singura folosinta ar fi pentru folosinta si extinderea cimitirului existent.

5.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara , oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi , pe o piata data , intr-o anumita perioada de timp. Pe piata imobiliara din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , in zona centrala si mediana este destul de scazuta , mai exista oferta in zonele periferice si limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pietei

Avand in vedere cele prezentate mai sus , in zonele limitrofe municipiului Zalau , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru , dar se preconizeaza in continuare o stagnare sau chiar poate o mica crestere a preturile proprietatilor imobiliare de acest tip , in euro , pe termen scurt si mediu.

6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1. Generalitati

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile , care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

6.2. Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare se va considera atat pentru teren (in ipoteza ca ar fi liber) , cat si pentru proprietatea imobiliara ipotetica (teren si constructiile de pe el) , iar concluziile trebuie sa fie coerente.

Pentru a fi luata in considerare , cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii , ea trebuind sa fie legal permisă , fizic posibila , financiar fezabilă si maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisa

Avand in vedere amplasamentul in zona mediana a municipiului , intr-o zona limitrofa Cimitirului Municipal Zalau , cu acces destul de facil din centrul municipiului , functiunile si dotarile existente , cea mai buna utilizare a fost aleasa numai cea de extindere cimitir.



8

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduala

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

- terenul in cauza , cu o suprafata totala de 4.508 mp. , nu are front direct la nici o strada;
- la cca 100,00 ml distanta exista utilitati (retea electrica , instalatia de apa potabila si canalizare);
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piață a terenului liber in zonă , care se situează între 10,00 EURO/mp. – 20,00 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafata , front la strada;
- accesul la teren se face indirect din strada Stefan cel Mare , strada asfaltata si dotata cu toate utilitatile mai putin retea de gaz metan si indirect printr-o alee pietonala din pamant batut.

7.1. Metoda comparatiei directe

Metoda comparațiilor de piata utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare si compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majora a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este in relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive si comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți si tranzacții, care influentează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor si a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

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

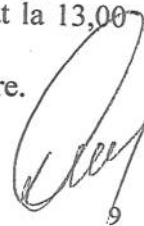
In cazul terenunului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan in zona cartierului Meses , in suprafata de 2.774 mp. , fara utilitati la limita terenului , ofertat la 10,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan in zona cartierului Meses , in suprafata de 1.865 mp. , cu acces la doua strazi , front stradal de 30,00 m , cu utilitati in zona , ofertat la 17,70 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan in zona cartierului Meses , in suprafata de 1.500 mp. , cu acces la str. Dimitrie Cantemir , cu utilitati in zona , ofertat la 13,00 EURO/ mp;

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



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	4,508	2,774 mp	1,865 mp	1,500 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		10 €/mp	18 €/mp	13 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-2	-1
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		9.00	15.93	11.70
Localizare	Cartier Meses	Cartier Meses	Cartier Meses	Cartier Meses
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		9.00 €	15.93 €	11.70 €
Stare drum de acces		Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1	-2	-1
Pret corectat (EURO/mp)		8.10 €	14.34 €	10.53 €
Destinatia (utilizarea terenului)	agricol	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.81	-1.43	-1.05
Pret corectat (EURO/mp)		7.29 €	12.90 €	9.48 €
Utilitati/distanta	E+A+C la 100 m	E+A+C in zona	E+A+C , in zona	E+A+C , in zona
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.36	0.65	0.47
Pret corectat (EURO/mp)		7.65 €	13.55 €	9.95 €
Suprafata (mp)	4,508 mp	2,774	1,865	1,500
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.38	-0.68	-0.50
Pret corectat (EURO/mp)		7.27 €	12.87 €	9.45 €
Front stradal (ml)	Nu are	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
Corectie (%)		10%	10%	10%

Lee
10

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

Valoare corectie (EURO/mp)		0.73	1.29	0.95
Pret corectat (EURO/mp)		8.00 €	14.16 €	10.40 €
Relieful/forma terenului	panta abrupta	panta	panta	panta
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.40	0.71	0.52
Pret corectat (EURO/mp)		8.40 €	14.87 €	10.92 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		Similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		8.40 €/mp	14.87 €/mp	10.92 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-2	-3	-2
Corectie totală netă (%)		-16%	-16%	-16%
Corectie totală brută (EURO)		5	6	4
Corectie totală brută (%)		50%	36%	31%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		11.00 €/mp		C
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății C unde $V_{comparații} = 11,00$ EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață totala , a terenului intravilan , este:

$$V = 4.508 \text{ mp} \times 11,00 \text{ EURO/mp} \times 4,5655 \text{ lei/EURO} = 226.394 \text{ lei/mp.}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 49.500 \text{ EURO} - 226.500 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip nerezidential , propunandu-se extinderea Cimitirului Municipal Zalau.

Avand in vedere ca terenul in cauza (teren pe care Primaria doreste sa-l achizitioneze) este amplasat adiacent Cimitirului Municipal Zalau si ca nu poate fi utilizat pentru nici un tip de constructie , aceasta metoda de evaluare nu este relevanta.



Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

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

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obținute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piața	V comparații:	226.500 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	-

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

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentului în cadrul zonei, luând în considerare analiza celei mai bune utilizări a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care se practică pe piața liberă și faptul că evaluarea s-a făcut în scopul vânzării - cumpărării, în opinia evaluatorului, **valoarea totală de piață, este:**

$$V = 226.500 \text{ lei} = 49.500 \text{ EURO}$$

Valoarea de piața pe mp. de teren, este:

$$V = 50,20 \text{ lei/mp.} = 11,00 \text{ EURO/mp.}$$

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , nr. cadastral 54491 , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj , zona mediana.

- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

9. ANEXE

- 9.1. Plan de incadrare in zona;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.3. Fotografii;
- 9.4. Oferte de pe piata.

INTOCMIT,
S.C. DEMED EXPERT SRL , prin
Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimatia nr. 12039



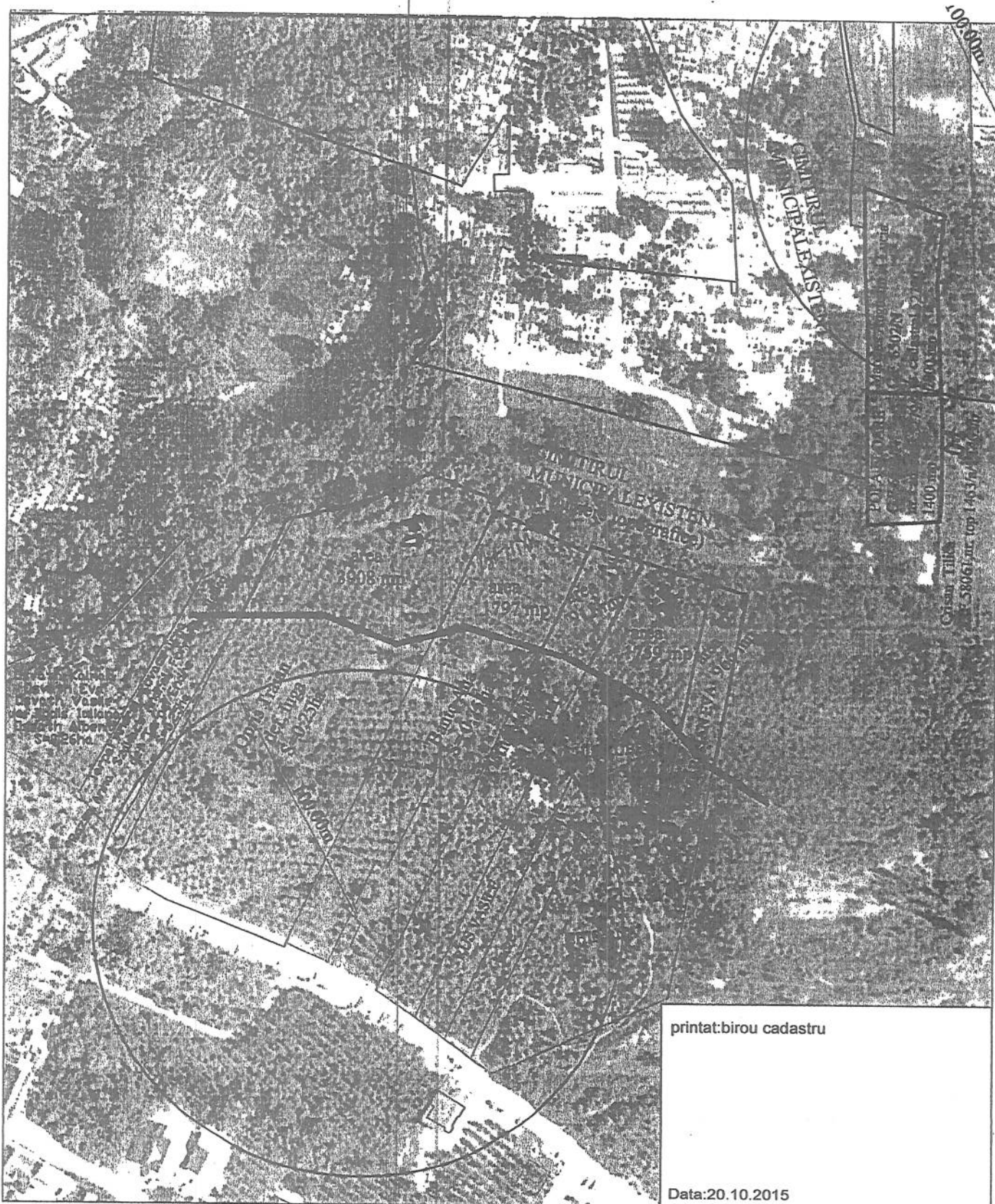
ANEXA 3 la HCL 371 / 8.12.2017
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

6. 10. 2015

scara 1: 2000





3332781

CARTE FUNCİARA NR. 54491
COPIE

Carte Funciară Nr. 54491 Comuna/Oraş/Municipiu: Zalău

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂOficiul de Cadăstru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadăstru și Publicitate Imobiliară Zalău

TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54491	Din acte: 4.500 Masurata: 4.508	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6226 / 22/03/2010		
Act Administrativ nr. 1205/111696, din 19/02/2010 emis de Comisia Județeană Sălaj (adresa inspectorului din data de 16.03.2010, tabelul parcelar întocmit la data de 12.02.2010, vizat de președintele Comisiei locale de fond funciar);		
B1	-se înființează cartea funciară nr.54491 Zalău pentru imobilul teren extravilan în suprafața măsurată de 4508 mp., iar în acte având suprafața de 4500 mp.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L. 18/1991, a L.1/2000 și a L.247/2005, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CHIS RUBEN	A1
28272 / 28/08/2014		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B3	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobândit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI .

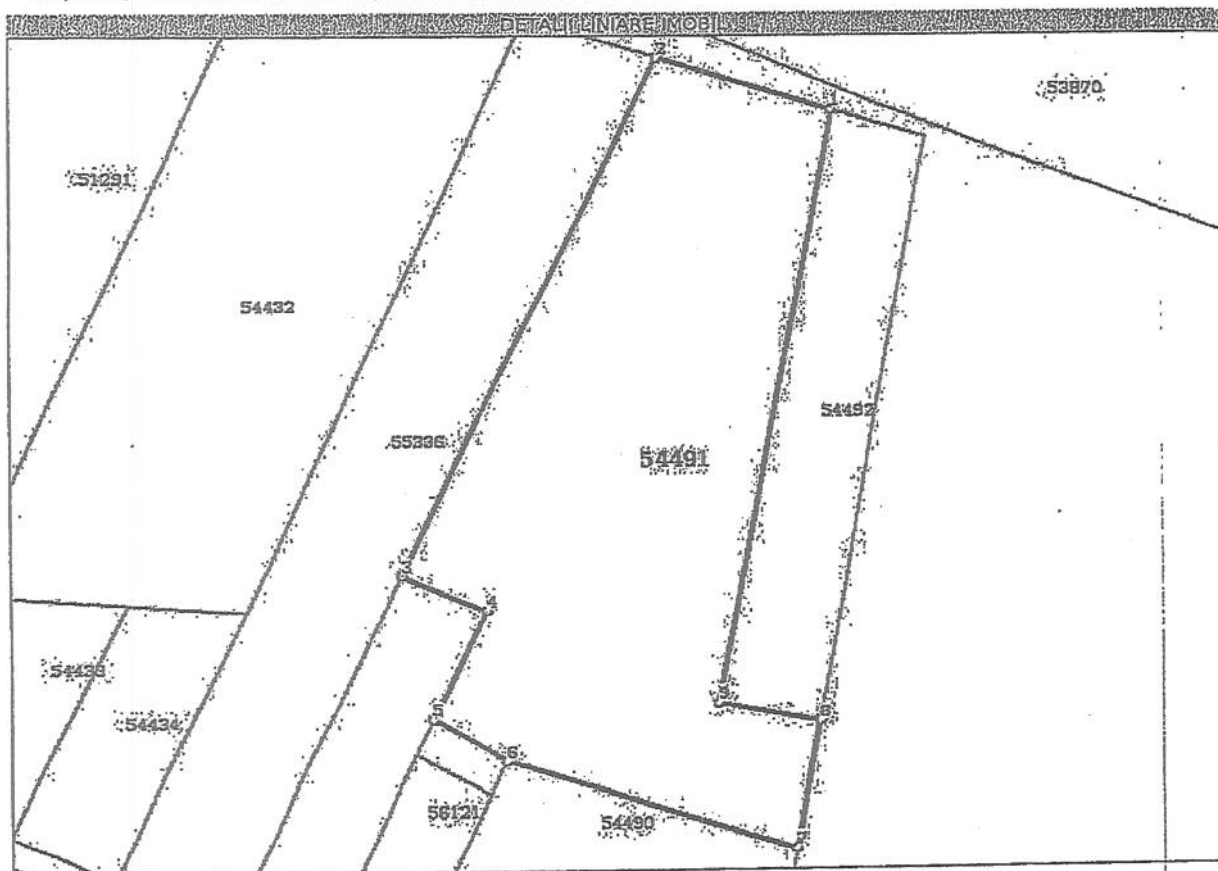
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54491	Din acte: 4.500 Masurata: 4.508	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	4.508	-	-	-	EXTRAVILAN

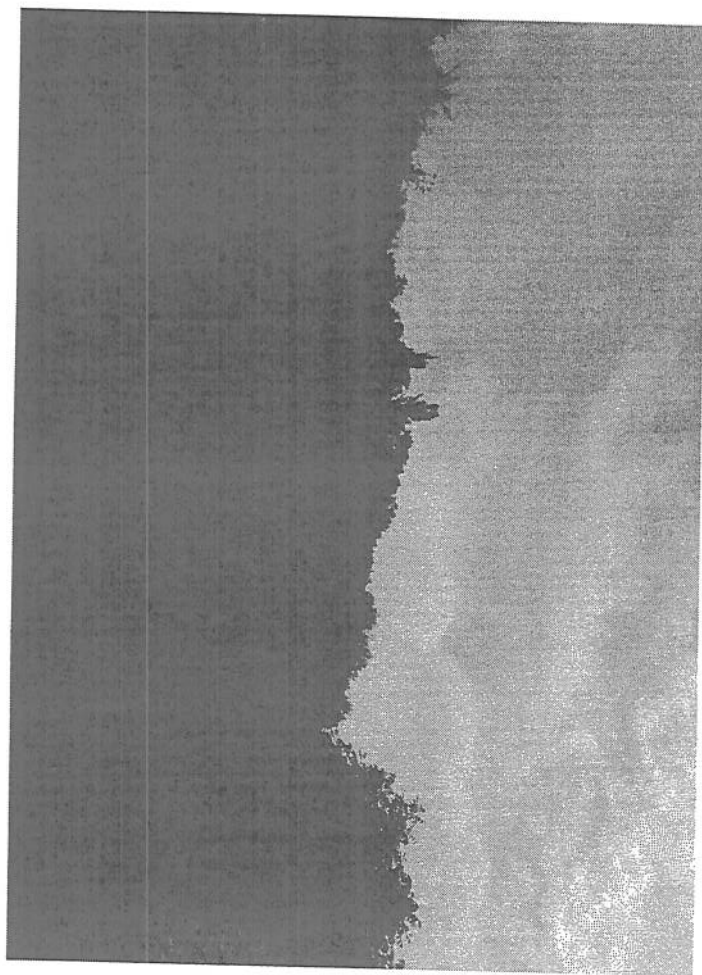
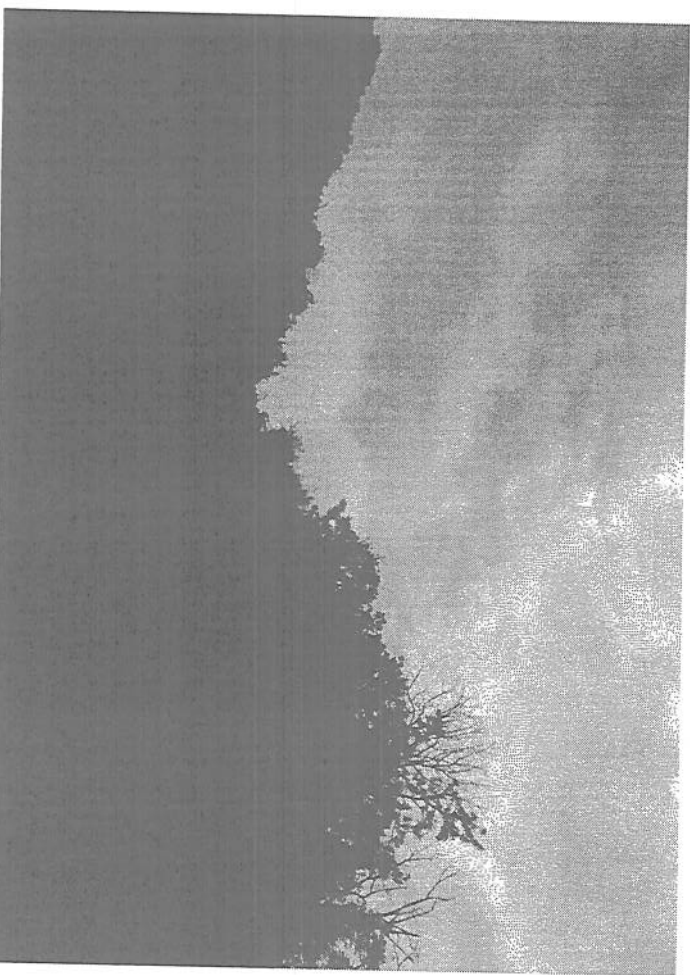
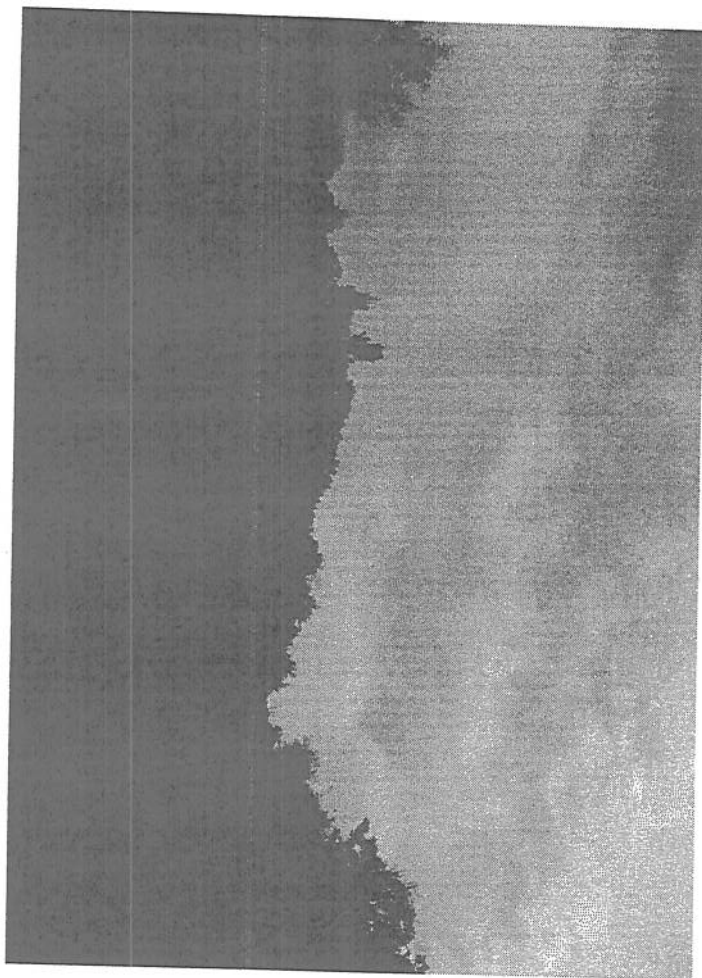
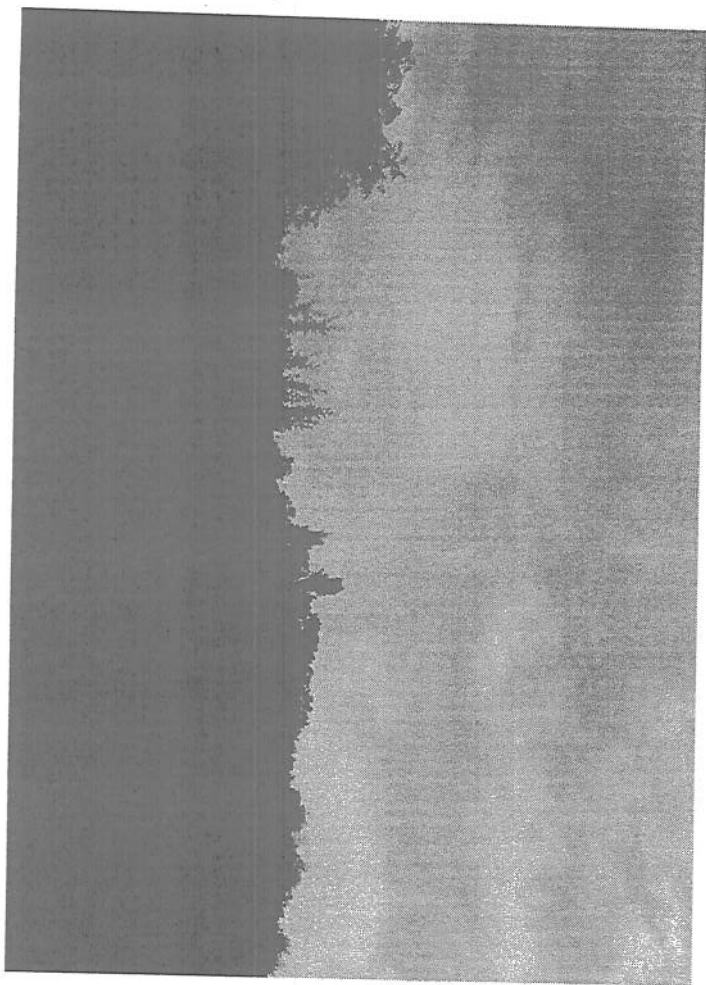
Lungime Segmente

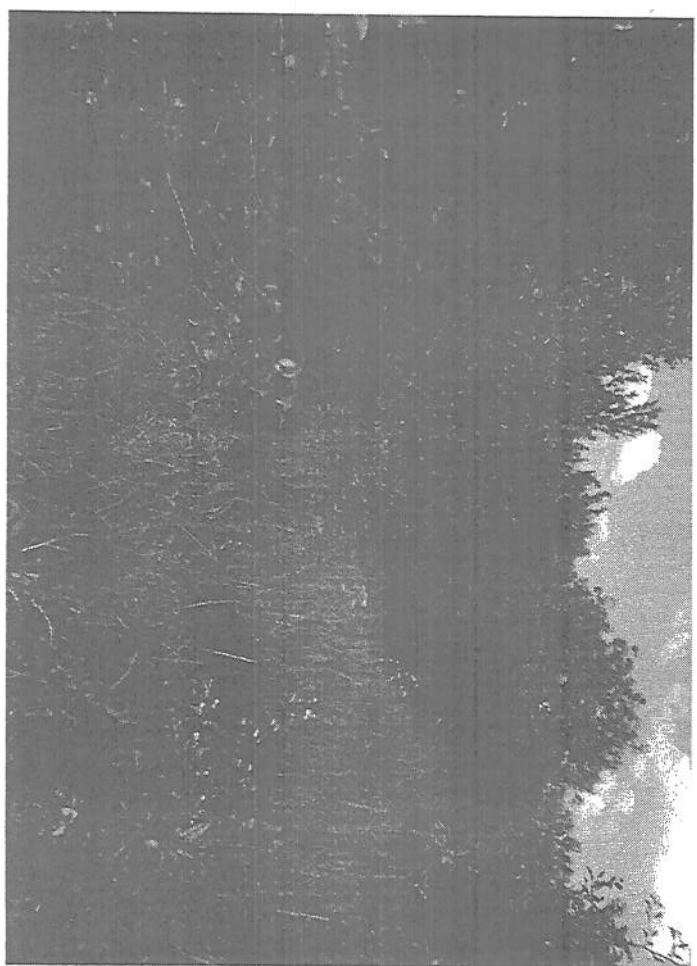
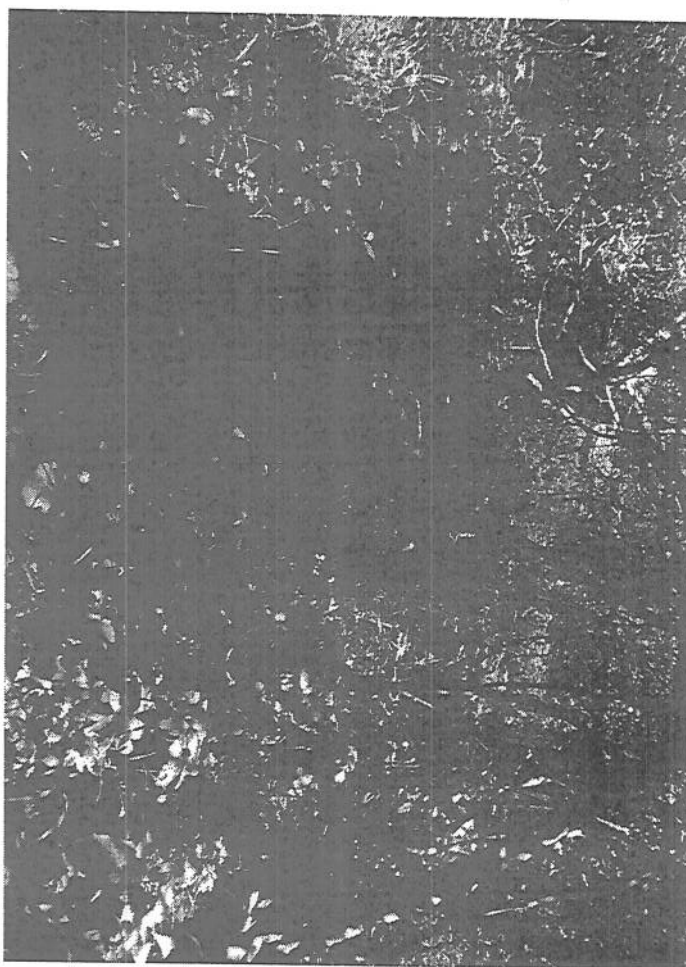
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.869
2	3	86.999
3	4	13.604
4	5	19.094
5	6	12.776
6	7	44.658
7	8	19.823

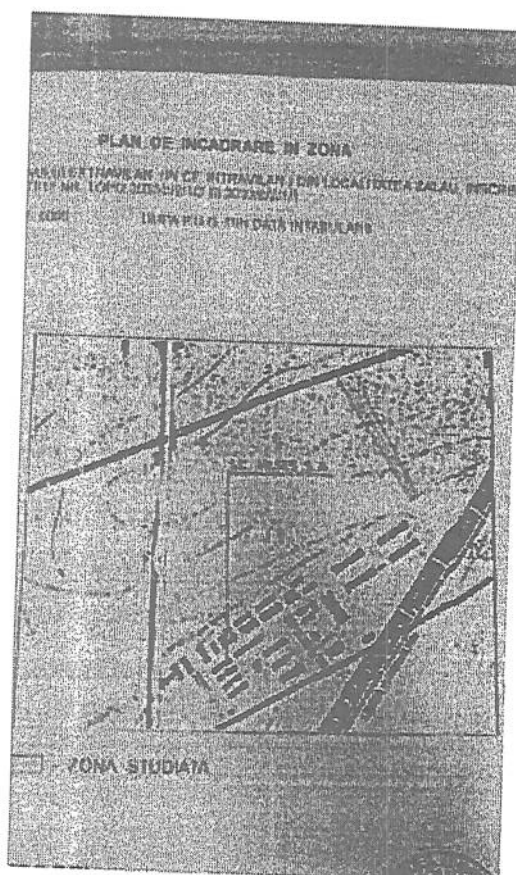
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
8	9	15.162
9	1	92.376

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.





Zalau, judet Salaj Adaugat La 20:46, 11 mai 2017, Numar anunt: 125976661



Vand teren intravilan, Zalau in livada meses. Detalii la telefon.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 774 m ²
Pret	28 000 € (Negociabil)

10,00 Euro/m².

Contact data

Persoana de contact: **Ioana**

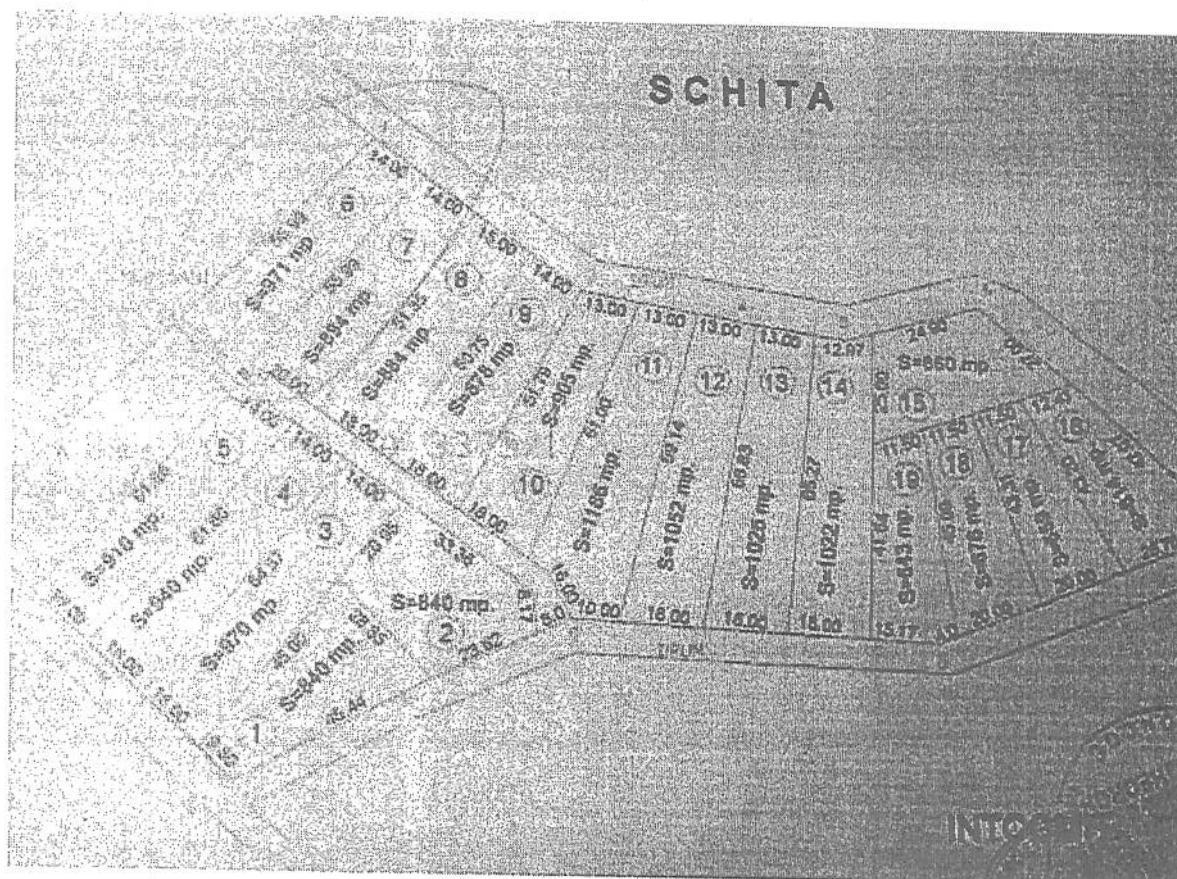
Telefon: 0727 747 181

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



vand teren livada meses

Zalau, judet Salaj : Adaugat La 08:52, 6 iunie 2017, Numar anunt: 118472309



Loc de 4 case,priveliste minunata.

Terenul este divizat in doua parcele cu acces la ambele capete
cu intrare de la drum de 30 mL.

Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	1 865 m ²
Pret	33 000 € (Negociabil)

17,70 Euro/mp.

Contact data

Persoana de contact: **Domi**

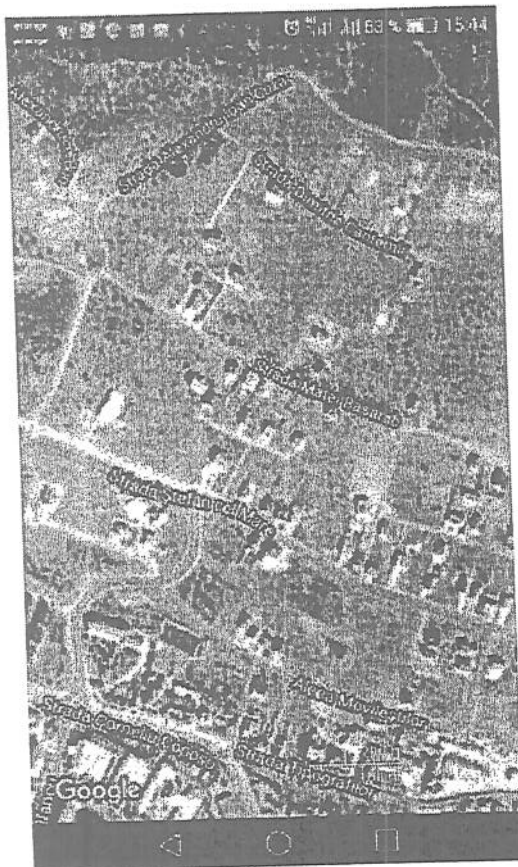
Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**



Teren Livada Meseș

Zalau, judet Salaj

Adaugat La 10:25, 1 iunie 2017, Numar anunt: 109724332



Vând 1500 mp teren Livada Meses, str. Dimitrie Cantemir, expunere sudică, panoramă superbă

Pret

1 300 €

Contact data

Persoana de contact: **anunt**

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

Telefon: **0745 511 118**

Telefon: **0741 740 986**