



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. 193

din 24 mai 2018

***privind aprobarea achiziționării de către Municipiul Zalău, în domeniul public,
a terenului în suprafață de 5652 mp identificat cu număr cadastral 68735
în vederea extinderii Cimitirului Municipal Zalău***

Consiliul Local al Municipiului Zalău,

Având în vedere :

-Referatul comun nr.32484 din 21.05.2018 al Direcției Patrimoniu și al Direcției Economice;

-Hotărârea Consiliului Local nr.188 din 29 iunie 2017 prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal "EXTINDERE CIMITIR MUNICIPAL ZALĂU" beneficiar Municipiul Zalău;

-Acordul de înstrăinare a imobilului din partea proprietarilor având nr. 12600/22.02.2018 și nr. 26976/12.05.2015;

-Certificatul de urbanism nr. 300/20.03.2018 emis pentru înstrăinarea și dezlipirea terenului în suprafață de 22700 mp, înscris în CF 68430; Extrasul CF 68430 Zalău;

-Văzând concluziile Raportului de evaluare (refacere) a terenului întocmit de către expert evaluator ANEVAR Dehelean Gheorghe din cadrul SC Demed Expert SRL Zalău în vederea stabilirii prețului de piață;

-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 bunurile proprietate publică;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR din cadrul SC DEMED EXPERT SRL, pentru stabilirea prețului de piață al imobilului teren intravilan, liber de sarcini, în suprafață de 5652 mp având nr. cadastral nou 68735, ce provine din dezmembrarea imobilului în suprafață totală de 22700 mp situat în Municipiul Zalău, înscris în CF 68430, nr. cadastral 68430, adiacent Cimitirului Municipal Zalău, Raport ce constituie **Anexa 1** la prezenta hotărâre.

Art.2. Achiziționarea în domeniul public, de către Municipiul Zalău de la proprietarii **SZABO ISTVAN** și **PROBST ILDIKO** născută Szabo, a imobilului teren

intravilan neîmprejmuit, adiacent Cimitirului Municipal Zalău, liber de sarcini, în suprafața de **5652 mp**, categoria livadă identificat cu nr. cadastral 68735, rezultat în urma dezmembrării conform documentației de dezlipire întocmită de topograf Șofron Mihai Sebastian și recepționată de OCPI Sălaj prin Referatul de admitere nr.8456 din 1 martie 2018 (neoperată la CF- **Anexa 2** la prezenta hotărâre), la **prețul de cumpărare de 50,20 lei /mp rezultând un preț total de achiziție de 283.730,4 lei (fără TVA)**.

Terenul ce se achiziționează de Municipiul Zalău este identificat potrivit Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire, ce face parte din documentația de dezlipire întocmită de topograf Șofron Mihai Sebastian și recepționată de OCPI Sălaj, **Anexa 2** la prezenta hotărâre.

Art.3. Dat fiind interesul public al Municipiului Zalău în ceea ce privește dobândirea acestui imobil necesar extinderii Cimitirului municipal, taxele necesare dezlipirii imobilului, a încheierii în formă autentică a actului de dezlipire, cele privind încheierea în formă autentică a contractului 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 Municipiul Zalău.

Art.4. Se împuternicește prin prezenta Primarul municipiului Zalău ca la rândul său, prin împuternicire, să desemneze consilierul juridic delegat să semneze în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare-cumpărare în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția economică, Direcția patrimoniu, Direcția APL și SADP Zalău.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Potroviță Stelian

ANEXA 1 la HCL 193/24.05.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , zona Orhegy , fara nr. cadastral ,
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



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

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , zona Orhegy , fara nr. cadastral , 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 părtinitor 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 legitimatia nr. 12039
- expert tehnic judiciar in specialitatea construcții

Zalau , 06.06.2017



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , fara nr. cadastral , 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 , zona Orhegy , fara nr. cadastral , 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. Situatia juridică a imobilului

Imobilul in cauza este compus din: **Teren intravilan** in suprafata totala de 22.700 mp. , din care cuprinsa in PUZ suprafata de 22.700 mp. , neintabulat in Cartea Funciara , proprietatea domnului **SZABO ALEXANDRU** si este situat in municipiul Zalau , zona Orhedy , fara numar , adiacent si Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.

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.

3.7. 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.



3

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

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



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

- 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;



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , zona Orhegy , fara nr. cadastral , adiacent Cimitirului Municipal Zalau , 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 22.700 mp. , din care cuprinsă în PUZ suprafața de 22.700 mp. , neintabulat în Cartea Funciara , proprietatea domnului **SZABO ALEXANDRU** și este situat în municipiul Zalau , zona Orhedy , fara numar , adiacent și Cimitirului Municipal Zalau , judetul Salaj.

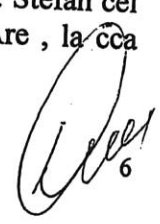
Imobilul se consideră lipsit de sarcini , fiind evaluat în această ipoteză.
Terenul nu este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după Planul de încadrare în zona – suprapunere ortofotoplan-zona cimitir.

4.2. Amplasament

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

4.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are suprafața totală de 22.700 mp. , cu acces indirect din str. Stefan cel Mare , strada asfaltată și cu iluminare stradala și este în panta foarte accentuată. Are , la cca



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

150,00 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 cumparare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambustare și rata dobanzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, exista 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 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 pantă accentuată , fiind adiacenta Cimitirului Municipal Zalau , nu se pretează pentru nici un tip de imobil , singura folosință ar fi pentru folosință și extinderea cimitirului existent.

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



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

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 , intr-o zona limitrofa Cimitirului Municipal Zalau , cu acces destul de facil din centrul municipiului , functiunile si dotarile existente , cea mai bună utilizare a fost aleasă 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 in vedere urmatoarele considerente:

- terenul in cauza , cu o suprafata totala de 22.700 mp. , nu are front direct la nici o strada;
- la cca 150,00 ml distanta exista utilitati (retea electrica , instalatia de apa potabila si canalizare);



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

- 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 Stefan cel Mare , strada asfaltata si dotata cu toate utilitatile mai puțin rețea de gaz metan si indirect printr-o alee pietonala din pamant 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 vinzatori 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. , fara utilitati 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 doua strazi , front stradal de 30,00 m , cu utilitati în zona , 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 utilitati în zona , ofertat la 13,00 EURO/ mp;

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	22.700	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


9

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

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
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 150m	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)	22.700mp	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%
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		Similar	Similar	similar

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

(autorizatie, amenajari)				
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
Corecție totală netă (EURO)		-2	-3	-2
Corecție totală netă (%)		-16%	-16%	-16%
Corecție totală brută (EURO)		5	6	4
Corecție totală brută (%)		50%	36%	31%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		11.00 € /mp		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C
				C

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

$$V = 22.700 \text{ mp} \times 11,00 \text{ EURO/mp} \times 4,5655 \text{ lei/EURO} = 1.140.000 \text{ lei/mp.}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 249.500 \text{ EURO} - 1.140.000 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potenziale 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 in detaliu este prezentată in capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	1.140.000 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	-

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

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

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

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

$$V = 1.140.000 \text{ lei} = 249.500 \text{ EURO}$$

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 si considerentele privind valoarea sunt:



12

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

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

9. ANEXE

- 9.1. Plan de 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 A la HCL 183/24.05.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN



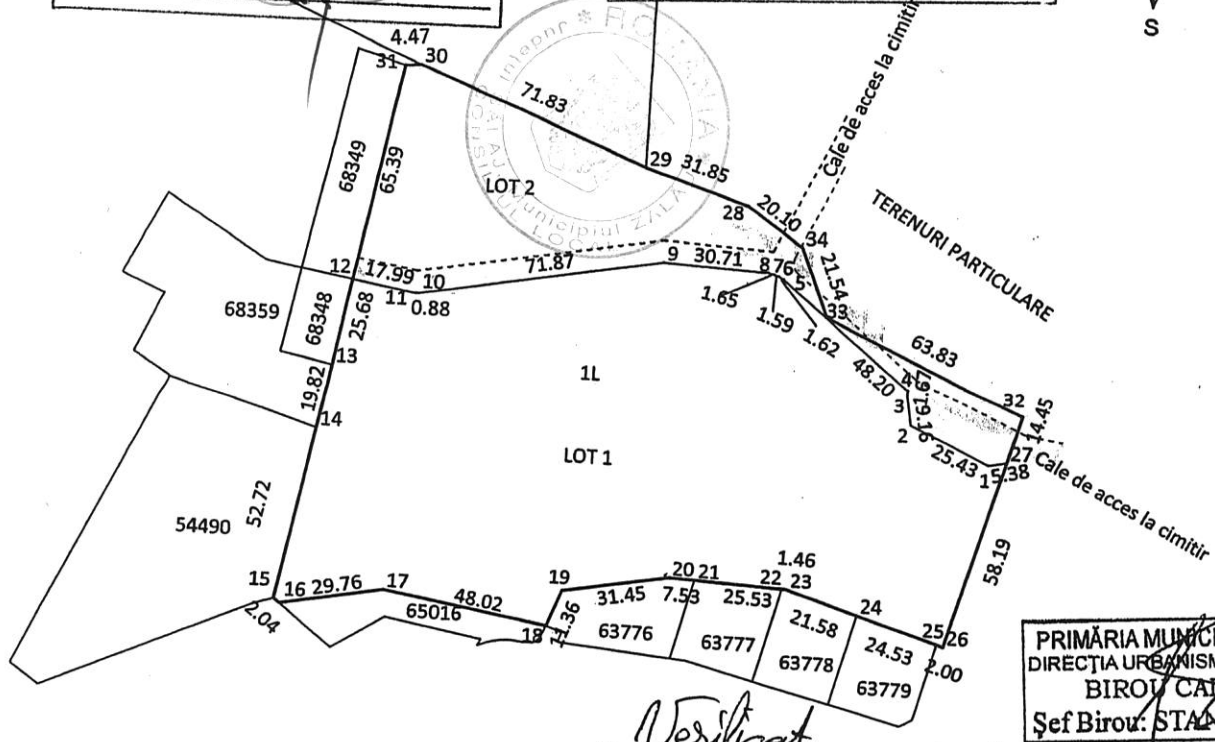
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1:2000

ANEXA NR.1.36

Nr. cad .	Suprafata masurata	Adresa imobilului
68430	22700	Mun. Zalau
Cartea Funciara nr.	68430	UAT ZALAU - intravilan

ANEXA 2 la HCL 183/24.05.2018
PRESEDINTE DE SEDINTA
Balajei Teodor 53870

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALAU
DIRECȚIA URGANISM-ARHITECT SEF
BIROU CADASTRU
Șef Birou: STANCA FLORIN

*Verificat
Propunerea de dezlipire respecta
limita propusa pentru cimitirul
in P.U.Z-ul pentru extinderea
cimitirului Zalau*

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr.cad.	Suprafata act [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata masurata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
68430	22700	L	Teren intravilan neimprejmuit	68434	17048	L	LOT 1 - Teren intravilan neimprejmuit
				68435	5652	L	LOT 2 - Teren intravilan neimprejmuit propus ptr. extindere cimitir
Total	22700			Total	22700		

Executant: SOFRON MIHAI SEBASTIAN
Firm executarea masuratorilor la teren, precizia si integritatea datelor cadastrale si corespondenta cu realitatea teren
Data: 28.02.2018
Semnatura si stampila
Stampila BCPI



Inspector:
Semnatura si parafa
STANCA FLORIN
Stampila BCPI
Data: 05. MAR. 2018

8456/01.03.2018



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68430 Zalau

Nr. cerere	19516
Ziua	21
Luna	05
Anul	2018



Cod verificare
100057837159

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68430	22.700	Parcela "Orhegy" - teren intravilan fara imprejmuire

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8952 / 06/03/2018 Act Administrativ nr. referat de admitere nr.8456, din 01/03/2018 emis de consilier cadastru și cererea vizată de șef serviciu cadastru al OCPI SALAJ;	
B3 Se notează recepția propunerii de dezlipire a imobilului de sub A1	A1
15246 / 19/04/2018 Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 69, din 16/04/2018 emis de NP Szabo Jolan;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) SZABO ISTVAN	A1
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) PROBST ILDIKO	A1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) SZABO ISTVAN	A1
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) PROBST ILDIKO	A1

C. Partea III. SARCINI .

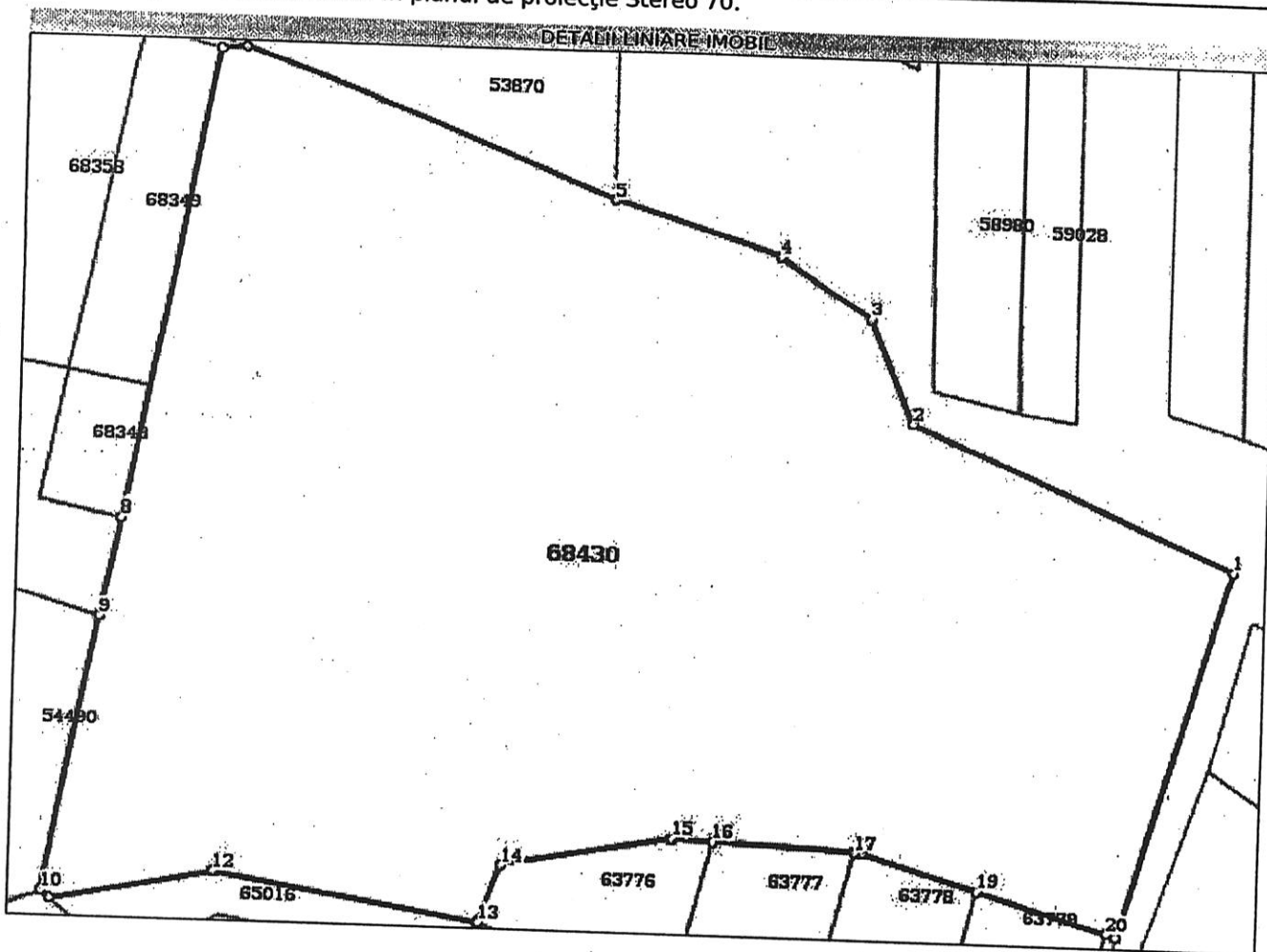
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68430	22.700	Parcela "Orhegy" - teren intravilan fara imprejmuire

* 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	22.700	S24-T40	26	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	63.829
3	4	20.098
5	6	71.831
7	8	91.077
9	10	52.715
11	12	29.758

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	21.545
4	5	31.845
6	7	4.466
8	9	19.823
10	11	2.044
12	13	48.016

Zalau

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	11.363
15	16	7.529
17	18	1.463
19	20	24.534
21	1	72.64

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	31.449
16	17	25.528
18	19	21.583
20	21	2.003

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr. 192124/21-05-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

22-05-2018

Data eliberării,

__/__/__

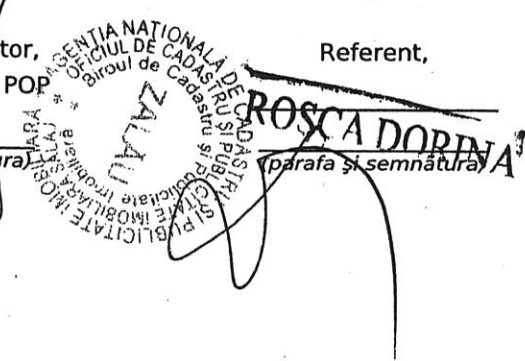
Asistent Registrator,

CLAUDIA - DIANA POP

(parafa și semnătura)

Referent,

ROSCA DORINA
 (parafa și semnătura)



23. MAI. 2018



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.	8456
Ziua	01
Luna	03
Anul	2018

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

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

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **8456** din data **01-03-2018**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau având numărul cadastral 68430 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **68734** situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau având suprafața măsurată 17048 mp;
- 2) **68735** situat în Loc. Zalau, Jud. Salaj, UAT Zalau având suprafața măsurată 5652 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 05-03-2018.

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
Roxana CHERECHES

O.C.P.I. SĂLAJ
 CHERECHES ROXANA FLORICA
 - consilier cadastru -

Ch



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

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

Nr. cerere	8456
Zluc	01
Luna	03
Anul	2018

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 68430 / UAT Zalau

TEREN intravilan

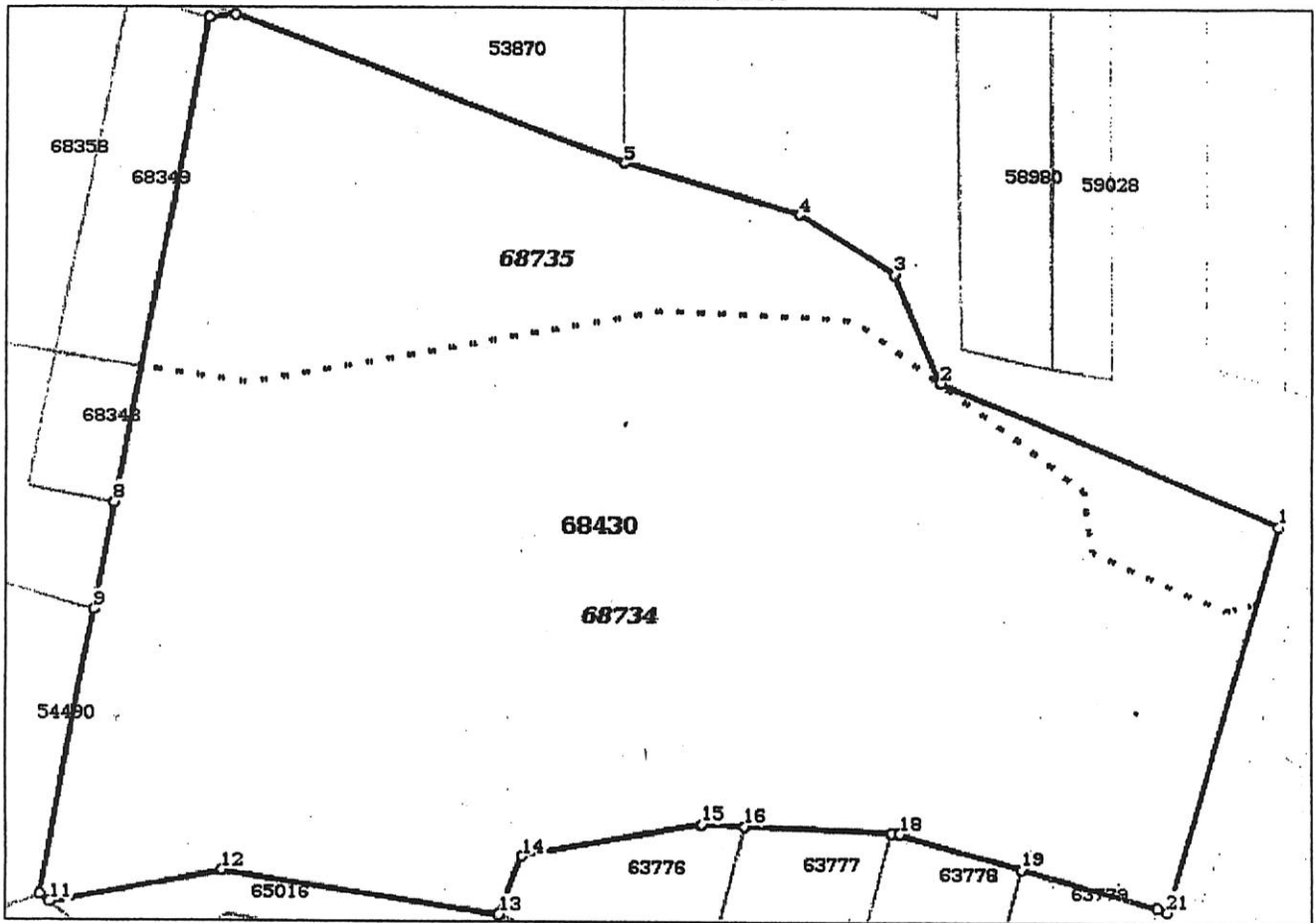
Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj.

Comuna/Oraș/Municipiu: Zalau

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
68430	22700	Parcela "Orhegy" - teren intravilan fara imprejmuire

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:1000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	livada	DA	22.700	S24-T40	26	
TOTAL:			22.700			

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 proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	63.829	2	3	21.545
3	4	20.098	4	5	31.845
5	6	71.831	6	7	4.466
7	8	91.077	8	9	19.823
9	10	52.715	10	11	2.044
11	12	29.758	12	13	48.016
13	14	11.363	14	15	31.449
15	16	7.529	16	17	25.528
17	18	1.463	18	19	21.583
19	20	24.534	20	21	2.003
21	1	72.64			

** 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	8456	01.03.2018	07.03.2018	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 8456 înregistrată la data de 01.03.2018, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	68734	17048	Loc. Zalau, Jud. Salaj
2	68735	5652	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: 05-03-2018

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

Consilier/Inspector de specialitate,

Roxana CHERECHES
 O.C.P.I. SALAJ
 CHERECHES ROXANA FLORICA
 - consilier cadastru -

Ch

COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 8952 din data de 06-03-2018

Către **SZABO ALEXANDRU,**

str., nr....., bl....., sc, et.....,
ap....., localitatea, județul, vă comunicăm,
alăturat, încheierea nr. 8952 din data de 06-03-2018, emisă de către B.C.P.I Zalau.

Referent, A.....

[Signature]
ROȘCA DORINA





100055942872

Incheiere Nr. 8952 / 06-03-2018



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

Dosarul nr. 8952 / 06-03-2018

INCHEIERE Nr. 8952

Registrator: CARMENIA-GINA ORIAN

Asistent: CLAUDIA - DIANA POP

Asupra cererii introduse de OCPI SALAJ domiciliat in Loc. Zalau, Jud. Salaj privind Notare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.referat de admitere nr.8456/01-03-2018 emis de consilier cadastru și cererea vizată de șef serviciu cadastru al OCPI SALAJ;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 68430, inscris in cartea funciara 68430 UAT Zalau avand proprietarii: SZABO ALEXANDRU in cota de 1/1 de sub B.2, ;

- Se notează recepția propunerii de dezlipire a imobilului de sub A1 asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 68430 UAT Zalau;

Prezenta se va comunica părților:

SZABO ALEXANDRU
OCPI SALAJ

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune fa Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Zalau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

07-03-2018

Registrator,

CARMENIA-GINA ORIAN

(parafa si semnătura)



Asistent Registrator,

CLAUDIA - DIANA POP

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 68430 Zalau

Nr. cerere	8952
Ziua	06
Luna	03
Anul	2018



Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
9050 / 06.03.2018	Szabo Jolan	19.03.2018 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68430	22.700	Parcela "Orhegy" - teren intravilan fara imprejmuire

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
42800 / 08/12/2017 Act Administrativ nr. T.P. nr. 1229/114049, dîn 21/09/2017 emis de COMISIA JUDEȚEANĂ SALAJ și documentație cadastrală;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza L. 18/1991, L. 1/2000 și L. 247/2005, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SZABO ALEXANDRU	A1
8952 / 06/03/2018 Act Administrativ nr. referat de admitere nr.8456, din 01/03/2018 emis de consilier cadastru și cererea vizată de șef serviciu cadastru al OCPI SALAJ;	
B3 Se notează recepția propunerii de dezlipire a imobilului de sub A1	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

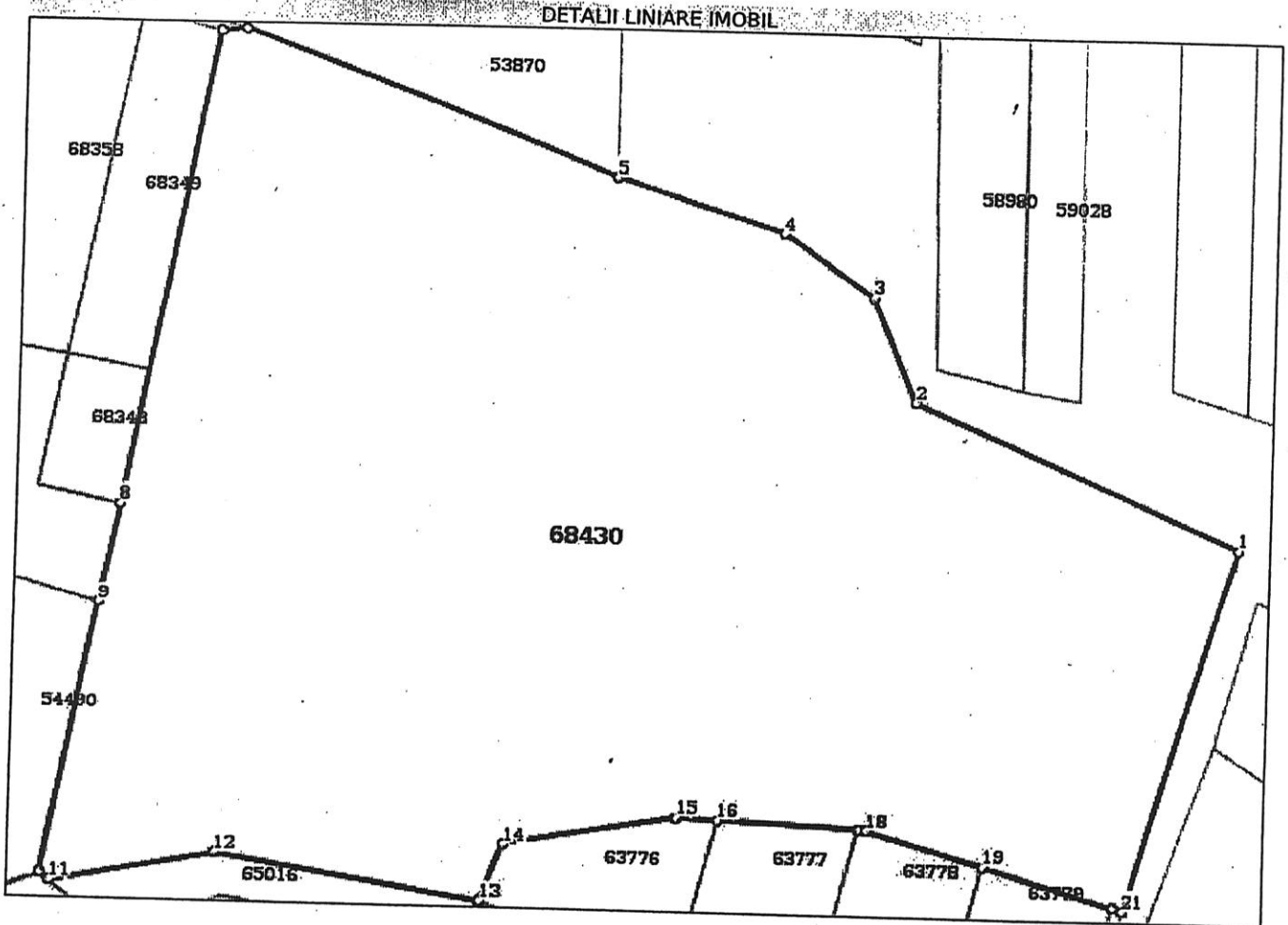


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68430	22.700	Parcela "Orhegy" - teren intravilan fara imprejurire

* 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	22.700	S24-T40	26	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	63.829
3	4	20.098
5	6	71.831
7	8	91.077
9	10	52.715
11	12	29.758

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	21.545
4	5	31.845
6	7	4.466
8	9	19.823
10	11	2.044
12	13	48.016



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (-- (m))
13	14	11.363
15	16	7.529
17	18	1.463
19	20	24.534
21	1	72.64

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (-- (m))
14	15	31.449
16	17	25.528
18	19	21.583
20	21	2.003

** 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 in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,
07-03-2018

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
CLAUDIA - DIANA POP

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

