



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.38

din 17 februarie 2014

privind aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a unor imobile reprezentând 14 loturi de teren intravilan în suprafața de câte 300 mp/lot, proprietatea privată a Municipiului Zalău, situate în parcela "Grădina Onului" – cartier Ortelec

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul comun al Direcției economice și al Direcției patrimoniu nr.7025/11.02.2014, Planul de amplasament și delimitare a bunurilor imobile, copii ale Cartilor funciare ale imobilelor propuse spre vânzare și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău, Certificatul de urbanism nr.156/17.02.2014,

- Raportul de evaluare cuprinzând valoarea de piață a imobilelor proprietatea privată a Municipiului Zalău întocmit de evaluator autorizat ANEVAR PFA Ardelean Dan

- În temeiul art.36 alin.2 lit c și alin.5 lit b precum și a art.121 alin.1, 123 alin.2 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, cu modificările ulterioare; Văzând prevederile art.553 alin.4 din noul Cod civil,

- În baza art. 45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a imobilelor ce constau în 14 loturi de teren intravilan, fără construcții și libere de sarcini, proprietatea privată a Municipiului Zalău, situate în cartier Ortelec, parcela Grădina Onului, județul Sălaj, în suprafața de câte 300 mp/lot, având condițiile de construibilitate prevăzute în Certificatul de urbanism nr.156/17.02.2014, anexa la caietul de sarcini al licitației. Imobilele sunt identificate astfel:

Nr. crt.	Număr / poziție parcelă/lot	Nr. carte funciară	Nr. cadastral	SUPRAFAȚA	PROPRIETAR
1.	Poziția 1	1992/N	3863	300mp	Municipiul Zalău
2.	Poziția 5	1997/N	3867	300mp	Municipiul Zalău
3.	Poziția 6	1998/N	3868	300mp	Municipiul Zalău
4.	Poziția 7	1999/N	3869	300mp	Municipiul Zalău
5.	Poziția 9	2014/N	3871	300mp	Municipiul Zalău
6.	Poziția 11	2016/N	3873	300mp	Municipiul Zalău
7.	Poziția 15	2001/N	3877	300mp	Municipiul Zalău
8.	Poziția 23	2009/N	3885	300mp	Municipiul Zalău
9.	Poziția 24	2010/N	3886	300mp	Municipiul Zalău
10.	Poziția 25	2011/N	3887	300mp	Municipiul Zalău

11.	Poziția 26	2012/N	3888	300mp	Municipiul Zalău
12.	Poziția 29	2021/N	3891	300mp	Municipiul Zalău
13.	Poziția 31	2023/N	3893	300mp	Municipiul Zalău
14.	Poziția 32	2024/N	3894	300mp	Municipiul Zalău

Imobilele sunt identificate și potrivit **Planului de amplasament și delimitare a bunurilor imobile Anexa nr.1** la prezenta hotărâre.

Art.2.Însușirea *Raportului de evaluare* întocmit de către evaluatorul PFA Ardelean Dan membru ANEVAR, pentru evaluarea imobilelor descrise la art.1., raport ce constituie **Anexa 2** la prezenta hotărâre.

Art.3.Se aprobă *Caietul de sarcini privind condițiile de vânzare prin licitație publică deschisă* a imobilelor arătate la art.1.,**Anexa 3** la prezenta hotărâre.

Art.4.Prețul de vânzare de la care se pornește licitația publică este de **13.900 lei inclusiv TVA /lot de 300 mp.** reprezentând prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare întocmit .

Art.5.Prețul de vânzare adjudecat în urma licitației se va achita integral, în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data adjudecării, conform procesului verbal al licitației, sub sancțiunea anulării adjudecării și reluării licitației publice pentru amplasamentul respectiv.

Art.6.Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data licitației publice.

Taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului .

Art.7.Se mandatează Primarul municipiului Zalău să desemneze membrii Comisiei de licitație publică în vederea vânzării precum și consilierul juridic care va semna în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare cumpărare în formă autentică ,în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.8.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu .

Art.9.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institua Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția economică
- Direcția patrimoniu
- Direcția Administrație publică locală
- mass media locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Coța Gabriela Daniela



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR:

Potroviță Stelian

Proces verbal de predare a amplasamentelor
parcelelor situate in zona "Gradina Onuhui"
atribuite in baza Legii 15/2003

Plan de amplasament
si delimitare a bunurilor imobile

scara 1:1000

Balanca Grigore
Strada "A"

ANEXA 1 la HCL 38/17.02.2006

PRESEDINTE DE SEDINTA

COJA GABRIELA DANIELA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

Incheiat la data
30.10.2006

Am primit parcela cu nr. cadastral 3878
conform dimensiunilor si amplasamentului

RINZIS NICOLAE

predat din partea
Municipiului Zalau
Stanca Florin

La data 30.10.2006

58 134 15 8

P.F.A. ARDELEAN DAN
J 32 / 115 / 2003; CUI 19694108

ANEXA 2 la HCL 32/17.02.2014
PRESEDINTE DE SEDINTA

COTA GABRIELA STANCIU

ANEXA 1

Catre : **MUNICIPIUL ZALAU, judetul Salaj** Zalau, P. 22 Iuliu Maniu, nr. 3; Tel.: 0260/610550; Tel/Fax: 0260/661869; E-mail: primaria@zalau.ro

Stimate doamne, stimați domni,

Prezentul document a fost pregătit de către evaluatorul ARDELEAN DAN IOAN POMPILIU, membru ANEVAR (nr. 10286), în conformitate cu instrucțiunile (adresa nr. 60927/04.12.2013) comenzii de prestări servicii nr. 159 din 11.12.2013 pentru evaluarea a 32 de loturi de teren identificate prin dezmembrarea CF 1566 Ortelec si CF 1644 Ortelec.

La cererea dumneavoastra evaluatorul a inspectat imobilele indicate.

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara a Municipiului Zalau, si se identifica – pe baza documentatiei intocmite de SC SMAIL SRL Zalau si incheierea OCPI Salaj-Zalau nr. 89252/2006 - prin:

Nr.crt	Denumire	Carte Funciara	Numar cadastral	Suprafata teren [mp]
1	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1992/N Zalau	3863	300
2	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1993/N Zalau	3864	300
3	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1995/N Zalau	3866	300
4	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1997/N Zalau	3867	300
5	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1998/N Zalau	3868	300
6	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1999/N Zalau	3869	300
7	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2000/N Zalau	3876	300
8	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2001/N Zalau	3877	300
10	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2003/N Zalau	3879	300
11	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2004/N Zalau	3880	300
12	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2005/N Zalau	3881	300
13	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2006/N Zalau	3882	300
14	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2007/N Zalau	3883	300
15	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2008/N Zalau	3884	300
16	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2009/N Zalau	3885	300
17	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2010/N Zalau	3886	300
18	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2011/N Zalau	3887	300
19	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2012/N Zalau	3888	300
20	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2013/N Zalau	3870	300
21	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2014/N Zalau	3871	300
22	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2015/N Zalau	3872	300
23	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2016/N Zalau	3873	300
24	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2017/N Zalau	3874	300
25	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2018/N Zalau	3875	300
26	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2019/N Zalau	3889	300
27	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2020/N Zalau	3890	300
28	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2021/N Zalau	3891	300
29	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2022/N Zalau	3892	300
30	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2023/N Zalau	3893	300
31	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2024/N Zalau	3894	300
32	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2025/N Zalau	3895	300

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

POTROVICĂ STELIAN

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (*fără a se face investigații/verificări suplimentare*). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul evaluării;

Imobilele au fost evaluate ca fiind libere de orice fel de sarcini.

Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului.

Proprietatea care face obiectul evaluării este amplasată în zona periferică a Municipiului Zalău.

Scopul evaluării este: estimarea valorii de piață a terenurilor, proprietate privată a Municipiului Zalău, situate în parcela Gradina Onului “în vederea vânzării prin licitație publică a loturilor de teren devenite libere”.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipoteză s-a estimat o valoare de piață – conform standardului internațional de evaluare IVS “Cadru general”, standardului internațional de evaluare IVS 230 – “Drepturi asupra proprietății imobiliare”.

Structura raportului este:

- 1- Partea introductivă- care cuprinde certificarea;
- 2- Premizele evaluării- cuprinde principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- 3- Prezentarea datelor- în care este prezentată proprietatea imobiliară evaluată, datele juridice și studiul de vandabilitate;
- 4- Analiza datelor- aplicarea metodei de evaluare, al rezultatului obținut și opinia evaluatorului;
- 5- Anexe: conține elemente care susțin argumentele prezentate în raport: schițe, extrase CF, fotografii ale imobilelor.

Prin aplicarea metodologiei de evaluare expuse mai sus, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de utilitate a proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este: **Valoarea/mp teren liber, teren intravilan în parcela “Gradina Onului” estimată este de 37 lei/mp.**

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii noiembrie-decembrie 2013;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile legate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra valorii;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;
- valoarea include aportul dreptului de proprietate aferente terenului și a amenajărilor existente;
- valorile sunt considerate în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR = 4,4527RON, valabil la data de 12.12.2013

Raportul a fost redactat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu aleasă consideratie,

Evaluator

Ing. Ardelean Dan Ioan Pompiliu



1.1 Certificare:

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certificam ca analizele opiniile si concluziile prezentate sunt numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizate opiniile si concluziile personale care sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional .

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de viitor in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea raportului nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele si opiniile raportului au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR si Standardele IVSC (Comitetul International de Standarde in Evaluare).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit nici o asistenta din partea unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat in conformitate cu Standardele Internationale de Practica in Evaluare GN11- "Verificarea evaluarii".

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesonala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmiri acestui raport.

Am incheiata polita de sigurare de raspundere civila la AON SA.

Ardelean Dan Ioan Pompiliu,
Expert Evaluator EI,
Membru titular ANEVAR



Pop Maria,
Expert Evaluator EPI, EI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

1. INTRODUCERE

Certificare

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze si conditii limitative	6
2.2. Obiectul evaluarii	7
2.3. Drepturi de proprietate evaluate	8
2.4. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate	8
2.5. Data estimarii valorii	8
2.6. Moneda raportului	8
2.7. Modalitati de plata	8
2.8. Inspectia proprietatii	8
2.9. Informatii utilizate si sursede informatii	8
2.10. Clauza de nepublicare	9

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare	9
3.2. Descrierea proprietatii evaluate	10
3.2.1. amplasamentul	10
3.2.2. descrierea amenajarilor si constructiilor	11
3.3. Studiu de vandabilitate (analiza pietei imobiliare)	11
3.3.1. Analiza cererii	11
3.3.2. Analiza ofertei competitive	11
3.3.3. Echilibrul pietei	12

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai buna utilizare	12
4.2. Abordarea pe baza de comparatii	17
4.3. Rezultatele evaluarii	19
4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	19

5. ANEXE

5.1. Actele si schite ale proprietatii	22
5.2. Fotografii ale proprietatii	27
5.3. Preturi in zona comparabile	29

2 PREMISELE EVALUARII

2.1 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, avute in vedere de de care evaluator, care sunt prezentate in continuare:

A) Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre MUNICIPIUL ZALAU prin Directia Patrimoniu, fiind posibila existenta altor informatii pe care evaluatorul nu le cunoaste la data evaluarii. Dreptul de proprietate este considerat valabil;
- Suprafetele luate in calcul au fost determinate pe baza planurilor si documentelor puse la dispozitie de catre proprietar;
- Pe imobilul inscris in CF 1566 Ortelec si CF 1644 Ortelec dezmembrate apoi in baza documentatiei tehnice elaborate de SC SMAIL SRL Zalau – persoana juridica autorizata ANCPI se afla cele 32 (treizeci si trei) de parcele de teren intravilan in tarlăua Gradina Onului. Suprafata parcelor este de cate 300 mp pentru fiecare si care se afla in zona de Nord-Vest a localității. Aceasta localizare beneficiază de o poziție favorabila din punct de vedere al posibilităților de acces la căile de comunicare: drum judetean. Cele 32 parcele de teren au fost împărțite în parcele de teren pregătite pentru amplasarea unităților locative rezidentiale care să beneficieze de toate facilitățile necesare locuirii, in conformitate cu planul urbanistic de detaliu proiect nr. 244/2005 elaborat de SC ART PROIECT SRL Zalau .
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Presupune ca nu exista nici un fel de contaminatii si costul valorilor de decontaminare nu afecteaza valoarea. Nu am efectuat nici o investigatie pentru stabilirea existentei contaminatilor . Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu si-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea conditii ;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii ;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.

B) Conditii limitative:

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare ;

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu da dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea evaluata;
- Valoarea estimata in raport se aplica intregii proprietati si orice distribuire a valorii este permisa numai in cazul in care raportul prevede astfel de distribui;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, șamd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul nostru. Indiferent dacă o astfel de permisiune a fost acordată sau nu , nu ne vom asuma nici un fel de responsabilitate sau obligație față de terțe persoane care intră în posesia prezentei lucrări.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară aflată în evidențele Municipiului Zalău și se identifică prin:

Nr.crt	Denumire	Carte Funciara	Numar cadastral	Suprafata teren [mp]
1	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1992/N Zalău	3863	300
2	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1993/N Zalău	3864	300
3	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1995/N Zalău	3866	300
4	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1997/N Zalău	3867	300
5	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1998/N Zalău	3868	300
6	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	1999/N Zalău	3869	300
7	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2000/N Zalău	3876	300
8	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2001/N Zalău	3877	300
10	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2003/N Zalău	3879	300
11	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2004/N Zalău	3880	300
12	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2005/N Zalău	3881	300
13	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2006/N Zalău	3882	300
14	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2007/N Zalău	3883	300
15	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2008/N Zalău	3884	300
16	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2009/N Zalău	3885	300
17	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2010/N Zalău	3886	300
18	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2011/N Zalău	3887	300
19	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2012/N Zalău	3888	300
20	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2013/N Zalău	3870	300
21	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2014/N Zalău	3871	300
22	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2015/N Zalău	3872	300
23	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2016/N Zalău	3873	300
24	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2017/N Zalău	3874	300
25	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2018/N Zalău	3875	300
26	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2019/N Zalău	3889	300
27	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2020/N Zalău	3890	300
28	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2021/N Zalău	3891	300
29	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2022/N Zalău	3892	300

30	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2023/N Zalau	3893	300
31	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2024/N Zalau	3894	300
32	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2025/N Zalau	3895	300

Scopul evaluării este estimarea “valorii de piață” a terenurilor, proprietate privată a Municipiului Zalau, situate în parcela Gradina Onului “în vederea vânzării prin licitație publică a loturilor de teren devenite libere”.

Prezentul raport se adresează managementului MUNICIPIULUI ZALAU în calitate de client .

Evaluarea se realizează în baza comenzii de prestări servicii încheiată de client.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este consemnat în titlurile de proprietate prezentat de către client, respectiv încheierea OCPI cu nr. 952/30.06.2006 și registrul inventar TERENURI COMODAT ACORDATE TINERILOR ȘI FAMILIILOR AFECTATE DE ALUNECĂRI DE TEREN – lista din luna mai 2012, cu numerele parcelare din parcela “Onului” menționate în tabelul de mai sus.

Conform documentelor prezentate, nu este înscrisă interdicția de înstrăinare, grevare, dezmembrare asupra terenului.

Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare:

IVS1 “Valoarea de piață-tip de valoare”

În aceste condiții constatăm că proprietatea propusă pentru evaluare este fără restricții impuse de formă, dimensiuni, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora, putându-se proceda la stabilirea unei valori de piață.

Se poate estima o “valoare de piață” – așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare – IVS 1

2.5 Data estimării valorii

Data estimării valorii este 12.12.2013.

2.6 Moneda raportului

Clientul a solicitat ca valoarea estimată finală să fie exprimată în RON și echivalent EUR.

Pentru exprimarea în EUR cursul de schimb utilizat este cel oficial comunicat de BNR la data raportului, în acest caz este de 4,4527, valabil la data de 12.12.2013 RON/EUR.

2.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în acest raport reprezintă suma ce urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată esalonate în timp.

2.8 Inspectia proprietatii.

Inspectia proprietatii a fost realizată în data de 11.12.2013. În timpul inspecției s-au cules informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au analizat schitele. Nu s-au efectuat studii privind contaminare a amplasamentului.

2.9 Informații utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietatii imobiliare – extras CF- schita terenului, încadrarea în zonă;

- Informatii privind piata imobiliara specifica zonei si tipului de imobil (pret, nivel chirie);
- Informatii privind activitatea viitoare ce se va desfasura pe amplasament;
- Alte informatii din publicatiile de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- Baza de date ale evaluatorului;
- Informatii primite din partea clientului referitoare la proprietatea imobiliara evaluata, pentru veridicitatea lor fiind direct raspunzatori;
- PUG Zalau si RLU aferent in valabilitate;
- PUD "Gradina Onului".

2.10 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantul MUNICIPIULUI Zalau, pentru care ramane raspunzator.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul conditiilor din luna noiembrie – decembrie 2013. Daca acestea se vor modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului .

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

3.2 Descrierea proprietatii evaluate

3.2.1 Amplasamentul

3.2.2 Descrierea amenajarilor si constructiilor

3.3 Studiul de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

3.3.1 Analiza cererii

3.3.2 Analiza ofertei competitive

3.3.3 Echilibrul pietei

3.1. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la urmatoarele proprietati imobiliare:

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara aflata in proprietatea Municipiului Zalau si identificata astfel:

Nr.crt	Denumire	Carte Funciara	Numar cadastral	Suprafata teren [mp]
1	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1992/N Zalau	3863	300
2	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1993/N Zalau	3864	300
3	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1995/N Zalau	3866	300
4	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1997/N Zalau	3867	300
5	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1998/N Zalau	3868	300
6	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	1999/N Zalau	3869	300
7	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2000/N Zalau	3876	300
8	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2001/N Zalau	3877	300
10	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2003/N Zalau	3879	300
11	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2004/N Zalau	3880	300
12	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2005/N Zalau	3881	300
13	Teren intravilan in tarlauh Gradina Onului	2006/N Zalau	3882	300

14	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2007/N Zalau	3883	300
15	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2008/N Zalau	3884	300
16	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2009/N Zalau	3885	300
17	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2010/N Zalau	3886	300
18	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2011/N Zalau	3887	300
19	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2012/N Zalau	3888	300
20	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2013/N Zalau	3870	300
21	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2014/N Zalau	3871	300
22	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2015/N Zalau	3872	300
23	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2016/N Zalau	3873	300
24	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2017/N Zalau	3874	300
25	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2018/N Zalau	3875	300
26	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2019/N Zalau	3889	300
27	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2020/N Zalau	3890	300
28	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2021/N Zalau	3891	300
29	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2022/N Zalau	3892	300
30	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2023/N Zalau	3893	300
31	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2024/N Zalau	3894	300
32	Teren intravilan in tarlăua Gradina Onului	2025/N Zalau	3895	300

Situatia juridica

Descrierea juridica a proprietatii este realizata in tabelul de mai sus.

Proprietatea este considerata si evaluata ca nefiind supusa interdictiei de instrainare, grevare, dezmembrare si locatiune.

Evaluarea a fost realizata in conditii limitative amintite la punctual 2.1, orice diferente ducand la invalidarea prezentului raport.

3.2 . DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE

3.2.1. Amplasamentul

Imobilul care face obiectul evaluarii este amplasat pe tarla "Onului", in intravilanul municipiului Zalau, judetul Salaj.

Zona imobilului din municipiul Zalau, este una periferica, pe o strada secundara, la liziera padurii Mesesului.

Proprietatea evaluata are acces indirect de pe drumul judetean DJ 101 C prin intermediul unei strazi asfaltate (str. Padureni).

Potrivit prevederilor din RLU si PUG al Municipiului Zalau, unitatea teritoriala de referinta este destinata locuintelor, posibilitatea schimbarii destinatiei bunului imobil supus evaluarii este putin probabila, practic imposibila, solutia unei instrainari rapide este posibila.

La inspectia in teren am constata ca exista delimitarea ferma a bunului imobil supus evaluarii existand posibilitatea conformarii acestuia nevoilor solicitantilor ca procent de ocupare a terenului (POT) si a coeficientului de utilizare teren (CUT). Pe terenul supus evaluarii nu erau infiintate culturi, existand o vegetatie conjuncturala provenita din flora spontana.

Terenul are dotari de retele de utilitati cu posibilitatea racordarii consumatorilor.

3.2.2. Descrierea amenajarilor si constructiilor

In conformitate cu planul urbanistic de detaliu "Mobilare Gradina Onului" au fost realizate zonele de circulatii, spatii verzi si cele de gospodarie comunala care cuprind asigurarea accesului la loturile propuse pentru amplasarea caselor de locuit (alei carosabile din beton rutier, trotuare din pavele de beton) ca si a utilitatilor necesare (retele electrice de uz casnic si de iluminat public stradal, retea de apa potabila, canalizare menajera si pluviala, inclusiv a unei statii de epurare a apelor menajere uzate).

3.3. Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba dreptul de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Proprietatea care face obiectul evaluarii are o amplasare favorabila, in zona rezidentiala pe un amplasament viabilizat, nu este grevata de procese si detinere in devalmasie.

3.3.1 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativa si cantitativa.

In cazul proprietatilor analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri pretabile amplasarii de locuinte.

Cererea potentiala pentru aceasta proprietate este in scadere datorita faptului ca se resimt efectele crizei economice.

3.3.2 Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la anumite preturi, pe o piata data, intr-un anumit interval de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un moment dat, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Majoritatea terenurilor nu sunt oferite si spre inchiriere. In zonele periferice nu sunt oferte care sa asigure utilitatile pe care terenul intravilan - situat in tarlăua "Gradina Onului"- analizat le ofera.

Concluzii:

Se observa:

- Oferta pentru vanzare - similara cu proprietatea subiect este relativ bine reprezentata.

3.3.3. Echilibrul pietei

Este dificil de estimat echilibrul pietei datorita unui numar prea mare de factori care perturbă tranzactiile.

In prezent, criza financiara influenteaza conditiile de eficienta in care poate fi administrat imobilul.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare – CMBU reprezinta alternative de utilizare a proprietatii 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 definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal,
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Practic, tinand cont de dotarile existente, cea mai probabila utilizare pentru proprietatea analizata este cea de industrie.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: indeplineste conditiile de mai sus.

Utilizari de genul industrial sunt permise legal.

Utilizarea industrială, este permisibila si posibila fizic, este fezabila si productiva.

De mentionat ca din punct de vedere al permisibilitatii legale si posibilitatii fizice studiile, proiectele si avizele pentru utilizari industriale sustin aceasta utilizare, constructia fiind prevazuta din proiectul initial pentru acesata destinatie.

Astfel, in cele ce urmeaza s-a considerat ca imobilul are aceasta utilizare ca fiind cea mai buna. Modificarea destinatiei presupune schimbarea structurii functionale si necesita investitii enorme. Proprietarul mentine in viitorul apropiat destinatia actuala.

ANALIZA DE PIATA SI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI PENTRU TERENURILE INTRAVILANE LIBERE.

Obiectul analizei il constituie terenurile intravilane libere, amplasate in municipiul Zalau din judetul Salaj, situate in zona periferica a localitatii.

Pentru analiza de piata au fost utilizate urmatoarele surse de informatii:

- documentele proprietatii (extras CF);
- planul parcelar, PUG si RLU Municipiul Zalau;
- datele de site-ul Institutului National de Statistica;
- inspectia proprietatii si a vecinatatilor;
- au fost culese informatii in teren (anunturi de vanzare);
- au fost accesate ofertele de vanzare de pe internet si la agentii imobiliare;
- discutii cu dezvoltatori, agenti imobiliari, notari si cumparatori.

Data evaluarii a fost 12.12.2013.

1. **Analiza productivitatii proprietatii imobiliare:** are in vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal, de localizare, care determina utilizarile potentiale ale terenurilor libere.

- a) Terenul este situat in intravilanul municipiului Zalau, tarlăua “Gradina Onului”;

- b) Servituti si restrictii nu exista;
- c) Regim economic: destinatia conform PUG si RLU este de intravilan si constructii rezidentiale si functiuni complementare;
- d) Regim tehnic: POT; CUT adaptabile functiunii specifice; adiacent cailor de acces; retragere fata de limita proprietatii: nominalizat;
- e) Parcelare: conform PUD "Gradina Onului";
- f) Parcaje: se interzice parcare a vehiculelor pe portiunea carosabila a drumului; se vor crea spatii pentru parcare a autoturismelor in interiorul parcelelor;
- g) Imprejmuiri: la frontul stradal se vor realiza imprejmuiri usoare (metal, lemn), opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 60-80 cm si inaltime totala de max. 2 m; intre proprietati se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal sau plase de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime minima de 2 m;
- h) Caracteristici fizice ale terenului:
 - Marime si configuratie: dupa caz, de forma dreptunghiulara cu deschidere variabila la calea de acces;
 - Topografie: terenuri in usoara panta, ceea ce presupune fundarea directa;
 - Utilitati: apa; canalizare; energia electrica; gaze naturale; telefonie – la gard;
 - Acees: acces direct la reseaua stradala a cartierului Ortelec care asigura legatura cu drumul judetean DJ 191 C prin strada Padureni;
 - Mediu: nu exista informatii sau semne vizibile de contaminare.

Teren intravilan – parcela Gradina Onului

Caracteristici ale terenului evaluat	Efectul caracteristicilor asupra dezvoltarii				
	Rezidentile – locuinte unifamiliale	Rezidentiale – locuinte multifamiliale	Comerciale	Amenajari sportive	Constructii de sanatate
Regim economic si tehnic	f. pozitiv	negativ	pozitiv	neutru	pozitiv
Utilizarea terenurilor in zona	f. pozitiv	negativ	pozitiv	neutru	neutru
Marime si configuratie	f. pozitiv	negativ	pozitiv	neutru	neutru
Topografie	f. pozitiv	negativ	pozitiv	neutru	neutru
Utilitati	f. pozitiv	pozitiv	pozitiv	neutru	neutru
Acces	f. pozitiv	pozitiv	pozitiv	neutru	neutru
Mediu	pozitiv	pozitiv	pozitiv	neutru	neutru

2. Delimitarea pietei

In ultimii ani, zonele de dezvoltare au aparut in periferiile municipiului Zalau, in special in partea de Sud (Merilor, Morii), spre Est (Dealul Morii, Gradina Dochiei), spre Vest (Cartier Meses, Sarmas, Ortelec) si spre orasul Simleu-Silvaniei, de-a lungul drumului judetean DN 1F.

3. Analiza si previziunea cererii. Numarul de locuinte terminate comparat cu numarul de autorizatii de construire emise de autoritatile publice competente in municipiul Zalau, judetul Salaj a evoluat in perioada 2010 – 2012, astfel:

- In anul 2010: locuinte - numar AC emise: 147 din care in zona 26;
- In anul 2011: locuinte - numar AC emise: 121 din care in zona 21;
- In anul 2012 : locuinte - numar AC emise: 84 din care in zona 13.

Coroborand cei doi parametri analizati, concluzionez ca cererea de locuine a scazut cu 50 % in anul 2012 comparativ cu anul 2010.

In baza estimarii ca in zona Onului se edifica anual un procent de 15 % - 18 % din

locuintele la nivel de municipiu, precum si faptul ca un lot mediu are cca. 300 mp, fapt care transforma cererea de locuinte noi, in cerere de terenuri aferente acestora, am imaginat urmatoarele previziuni privind cererea de terenuri libere in zona "Gradina Onului":

Tip scenariu	Descriere	Cererea previzionata (ha de teren liber/an)
Scenariu pesimist	Scaderea cererii la nivelul anului 2012	sub 4000 mp
Scenariul cel mai probabil	mentinerea cererii la nivelul anului 2011	4000 mp – 6300 mp
Scenariu optimist	revenirea cererii la nivelul anului 2010	peste 7800 mp

4. **Analiza si previziunea ofertei competitive.** Avand in vedere ca o dezvoltare rezidentiala presupune parcelarea lotului de 9900 mp si studierea loturilor mici construibile.

Oferta de loturi in zona pentru terenuri construibile sunt cuprinse intr-un interval destul de stans de la 6 euro/mp pana la 9 euro/mp. Au fost identificate putine tranzactii in cursul anului 2012 si comparativ cu cele din 2010 se evidentiaza o scadere a preturilor cu cca. 50%.

5. **Echilibrul cererii si ofertei.** In perioada de varf a anilor 2007 - 2008, raportul dintre cerere si oferta depindea de amplasamentul in zona primand cererea in zona densa – centrala si mediana – unde cererea de loturi mici era mai mare decat oferta, iar zona nedevelopata oferta de loturi construibile era mai mare decat cererea.

In prezent, oferta este mai mare decat cererea indiferent de zona, piata poate fi definica ca fiind " in cadere", respectiv o piata in care scaderea cererii este insotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor.

6. **Estimarea atractivitatii proprietatii imobiliare.** Pentru analiza atractivitatii proprietatii evaluate am facut o analiza a ratei de rating, pentru a prevedea rata probabila de atractivitate a proprietatii.

Pentru analiza atractivitatii proprietatilor au fost luate in considerare un numar de 12 criterii pe care le consider relevante. Analiza are in vedere o scala de la 1 la 4:

- 1 – nesatisfacator
- 2 – satisfacator
- 3 – bine
- 4 foarte bine

Criteriul	Comparabile		Subiect
	A	B	
Apropierea de retea de transport in comun	2	2	3
Apropiere de institutii publice (scoli, etc)	2	2	2
Apropiere de centre comerciale	2	2	3
Zona rezidentiala linistita	2	2	2
Tendinte de dezvoltare a zonei	2	2	3
Utilitati accesibile	2	2	3
Accesibilitate	2	2	3
Regim economic si tehnic	2	2	2
Marime si configuratie	2	2	3
Topografie	2	2	3

Programe publice de dezvoltare a zonei	1	1	1
Densitatea locuitorilor in apropiere	2	2	3
Total rating	23	23	30
Clasament	2	2	1

Proprietatile comparabile au un rating inferior, fapt ce conduce la concluzia ca **proprietatea este relativ atractiva in aria de piata.**

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU) A TERENULUI LIBER

Conform GN1, *Evaluarea proprietatii imobiliare*, pentru stabilirea CMBU evaluatorul trebuie sa raspunda la urmatoarele intrebari:

1.Utilizarea sugerata este una rezonabila si probabila?

Am identificat un numar de utilizari rezonabile, probabile si posibile ale terenului liber functie de caracteristicile terenului evaluat (urmare analizei productivitatii sale pct 1 de mai sus), a utilizarilor permise prin PUG, fara a ignora si alte utilizari (in conditiile in care acestea sunt probabile prin promovarea unui PUZ), analiza tendintelor locale (in zona sau in zone asemanatoare), planurile de dezvoltare ale autoritatii publice locale. In cazurile de analizat, am apreciat ca utilizarile posibile sunt:

- locuinte rezidentiale unifamiliale;
- activitati complementare agrozootehnice sau mestesugaresti;

Caracteristicile terenului au un efect pozitiv asupra dezvoltarii de locuinte.

Tendintele de pe piata locala indica o probabilitate mai mare pentru dezvoltarea rezidentiala, alte oportunitati intr-o zona cu densitate relativ redusa nu sunt viabile, iar din analiza efectuata alte utilizari nu au cautare.

Asadar am stabilit ca utilizari rezonabile si probabile: **rezidentiale** – locuinte unifamiliale si **comerciala si mixta** (rezidentiala – locuinta unifamiliala si comerciala).

2.Utilizarea este legala sau exista o probabilitate rezonabila de a obtine o aprobare legala pentru acea utilizare?

Utilizarile rezonabile si probabile sunt permise legal si prin PUG – vezi RLU – fisa de prescriptii specifice a UTR LFCm2 – zona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente in afara zonelor protejate cu POT max. 25 % si CUT max. = 0,60 (D+P; D+P+M; P+1E).

3.Proprietatea este fizic adecvata utilizarii sau poate fi adaptata pentru acea utilizare?

In cazul utilizarii rezidentiale este necesara parcelarea terenului.

Regulile stabilite prin prescriptiile UTR LFCm2, sunt:

- se va pastra tipul de lot dispus pe adancime cu front stradal redus (12-20 m), destinat amplasarii de case in sistem izolat;

- se vor pastra actualele delimitari de parcele funciare, asigurandu-se un gabarit minimal de 11 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor principale si de 9 m ale strazilor secundare;

- POT = maxim 25%;
- CUT = maxim 0,60;
- regim de inaltime D+P, D+P+M, P+1E, cu maxim 6 m la cornisa si/sau streasina;
- parcare permisa in interiorul parcelei.

In cazul de fata, singura utilizare care a trecut testele mentionate este cea rezidentiala.

Ca urmare, **CMBU este dezvoltarea rezidentiala.**

METODA COMPARATIEI

Grila datelor de comparatie

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta dec. 2013	oferta dec. 2013	oferta noie. 2013
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale și fizice				
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc. Zalau - zona Onului	loc. Zalau - zona Magurici	loc. Zalau - zona Valea Parului	loc. Zalau - zona Ortelec
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	300	1000	1200	700
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - aprox (ml):	12 m la asfalt	20 m la drum pietris	12 m la drum camp	20 m la sosea
	Topografie:	înclin. 5%,	înclin. 5%	rampă 10%	rampă 10%
8	Utilități (en el / apa / canal / gaz metan / cablu date)	da/toate	da/electrice	nu	da/toate
9	Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		6,000	9,600	7,000
	Pret / mp (EURO)		6	8	10
	Nr. telefon propr. (ag. imob)		ID 5860630	0740-581083	0744-138957

Comparatii teren

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Loc. Zalau - zona Onului	loc. Zalau - zona Magurici	loc. Zalau - zona Valea Parului	loc. Zalau - zona Ortelec
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	300	1000	1200	700
	PREȚ VÂNZARE EUR		6,000	9,600	7,000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 6.00	€ 8.00	€ 10.00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta dec. 2013	oferta dec. 2013	oferta noie. 2013
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	-20%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		0.00	0.00	-2.00
	Pret de vanzare corectat		6.00	8.00	8.00
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 6.00	€ 8.00	€ 8.00

2 RESTRICTII LEGALE					
	Restriții legale - coeficienți urbanistici	0\$	0\$	0\$	0\$
	Corecția unitară sau procentuală		-10%	-20%	-5%
	Corecție totală pentru Restriții legale - coeficienți urbanistici		-€ 0.60	-€ 1.60	-€ 0.40
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 5.40	€ 6.40	€ 7.60
3 CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală				
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 5.40	€ 6.40	€ 7.60
4 CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	negociere	negociere	negociere
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 5.40	€ 6.40	€ 7.60
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	-5%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.38
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 5.40	€ 6.40	€ 7.22
6 LOCALIZARE					
	Localizare	Loc. Zalău - zona Onului	loc. Zalău - zona Magurici	loc. Zalău - zona Valea Parului	loc. Zalău - zona Ortelec
	Corecția unitară sau procentuală		-10%	-20%	0%
	Corecție totală pentru localizare		-€ 0.54	-€ 1.28	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 4.86	€ 5.12	€ 7.22
7 CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	300	1000	1200	700
	Corecția unitară sau procentuală		20.0%	20%	10%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0.97	€ 1.02	€ 0.72
b	Forma (raport dimensiuni) și front la stradă	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
		12 m la asfalt	20 m la drum pietris 10%	12 m la drum camp 20%	20 m la sosea 5%
	Corecția unitară sau procentuală		€ 0.49	€ 1.02	€ 0.36
	Corecție totală pentru forma și front				
c	Topografie	înclin. 5%,	înclin. 5%	rampă 10%	rampă 10%
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 6.32	€ 7.17	€ 8.30
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					

	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/toate	da/electrice	nu	da/toate
	Corectie unitara sau procentuala		5%	20%	0%
	Corectie totala pentru utilitati disponibile		€ 0.32	€ 1.43	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 6.63	€ 8.60	€ 8.30
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		0%	-10%	0%
	Corectie totala pentru zonare		€ 0.00	-€ 0.86	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 6.63	€ 7.74	€ 8.30
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 6.63	€ 7.74	€ 8.30
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 6.63	€ 7.74	€ 8.30
	Corectie totală netă	(absolut) (procentual)	€ 0.63 11%	-€ 0.26 -3%	€ 0.30 4%
	Corectie totală brută	(absolut) (procentual)	€ 2.91 48.6%	€ 7.22 90.3%	€ 1.86 23.3%
	Suprafata	300			
	Opinie / mp	8.30			
	Valoare estimata _EURO	2,490			
	Valoare _RON	11,090			
	Curs valutar	4.4527			
	Data evaluarii	12-Dec-13			

4.5.REZULTATELE EVALUARII

In urma aplicarii metodei de evaluare prin comparatia vanzarilor, prezentata mai sus, s-au obtinut urmatoarele rezultate:

Teren intravilan tarla “Onului” 37 lei/mp 8,30 €/mp

4.5.1 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de pe piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin metoda comparatiei avand in vedere piata imobiliara actuala in municipiul Zalau.

Se observeaza ca rezultatul obtinut prin abordarea pe baza de comparatiile vanzarilor, reprezinta valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii.

Valoarea estimata este :

Teren intravilan tarla “Onului” 37 lei/mp 8,3 €/mp

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila si in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii noiembrie-decembrie 2013;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale; (*fina TVA etc*)
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- Opinia de mai sus nu reprezinta valoarea de asigurare;
- Valoarea include aportul dreptului de proprietate aferent terenului si amenajarilor existente;
- Valorile sunt considerate in conditiile de plata cash, integral la valoarea tranzactiei

5.ANEXE

5.1. Actele si schite ale proprietatii

5.2. Fotografii ale proprietatii

5.3. Preturi din zona comparabile publicate

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SĂLAJ - ZALĂU

Dosar nr. 9252, 30.06.2006

INCHEIERE Nr. 9252/2006

Registrator _____

GREC ELVIRA

Asistent-registrator _____

asistent registrator

Asupra cererii introduse de Buran Ioan Dumitru, notar public, cu sediul Biroului notarial în Zalău, str. T. Vladimirescu, bl. D53, sc.C, ap.1, Județul Sălaj, privind întabularea dreptului dobânditorului MUNICIPIUL ZALAU ca persoană juridică, în CF 1566 Ortelec și 1644 Ortelec, în baza actului de parcelare nr. 1117/2006 autentificat de notarul public Ioan Dumitru Buran din Zalău,

văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, taxa în sumă de 1520,00 lei prin ordinul de plată nr. 1039/27.6.2006 și, respectiv, ordinul de plată nr. 1077/29.06.2006, ambele vizate de Trezoreria operativă a municipiului Zalău pentru operarea viramentului, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. PI09.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la imobilul situat în intravilanul municipiului Zalău, cartier Ortelec, la locul numit "Grădina Onului", județul Sălaj, imobil întabulat în CF. 1566 Ortelec, cu A+1 nr. top. 1051/b/2, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 12.387 mp., A+2, nr. top. 1052/b, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 2.056 mp. și A+3, nr. top. 1053, descris în CF: teren arabil intravilan în suprafață de 2.557 mp., precum și în CF 1644 Ortelec, cu A+1, nr. top. 1051/b/1/b, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 5.800 mp și A+2, nr. top. 1052/a/2, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 150 mp., proprietatea MUNICIPIULUI ZALAU ca persoană juridică și să se înscrie:

- întabularea actului de parcelare nr. 1117/2006 autentificat de notarul public Ioan Dumitru Buran din Zalău, pe numele dobânditorului MUNICIPIUL ZALAU ca persoană juridică, în CF 1566 Ortelec și 1644 Ortelec, astfel:

Aceste imobile, care sunt terenuri limitrofe, libere de construcții se parcelează - în conformitate cu memoriul tehnic, schița de dezmembrare și planul de încadrare în zonă, întocmite de S.C. SMAIL SRL Zalău autorizată cu certificatul de autorizare seria B/149/2002, documente tehnice vizate de O.C.P.I. Sălaj, care fac parte integrantă din prezentul act, după cum urmează:

1) Corpul funciar cu A+2 nr. top. 1052/b, descris în CF: teren intravilan în suprafață de 2056 mp. din CF 1566 Ortelec, se dezmembrează în:

- parcela 1, nr. top nou 1052/b/1, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3863, cu vecinii: str. Pădureni, drum, nr. cad. 3864 și 3867 (simbolizată cu nr. 1 pe schiță); în CF. 1992/N Zalău
- parcela 2, nr. top nou 1052/b/2, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3864, cu vecinii: str. Pădureni, nr. cad. 3863, 3865 și 3867 (simbolizată cu nr. 2 pe schiță); în CF. 1993/N Zalău
- parcela 3, nr. top nou 1052/b/3, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3865, cu vecinii: str. Pădureni, nr. cad. 3864, 3866 și 3883 (simbolizată cu nr. 3 pe schiță); în CF. 1994/N Zalău
- parcela 4, nr. top nou 1052/b/4, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3866, cu vecinii: str. Pădureni, nr. cad. 3865, 3867 și 3896 (simbolizată cu nr. 4 pe schiță); în CF. 1995/N Zalău
- parcela 5, nr. top nou 1052/b/5, compusă din teren intravilan în suprafață de 856 mp., având nr. cadastral 3896 (număr acordat împreună cu parcelele top. 1051/b/2/17; 1053/7; 1051/b/1/b/8; 1052/a/2, ce se dezmembrează prin prezentul act), cu vecinii: N- str. Pădureni, E-drum și Labo Dorel, S-drum, V-

drum (simbolizată cu nr. 34 pe schiță). *În CF. 1996/N Zalau*

II) Corpul funciar cu A+1 nr. top. 1051/b/2, descris în CF. teren intravilan în suprafață de 12.387 mp., din CF. 1566 Ortelec, se dezmembrează în:

- ✓ - parcela 1, nr. top nou 1051/b/2/1, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3867, cu vecinii: drum, nr. cad. 3863, 3864, 3883, 3868 și 3896 (simbolizată cu nr. 5 pe schiță); *În CF. 1997/N Zalau*
- ✓ - parcela 2, nr. top nou 1051/b/2/2, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3868, cu vecinii: drum, nr. cad. 3867, 3869, 3882 și 3896 (simbolizată cu nr. 6 pe schiță); *În CF. 1998/N Zalau*
- ✓ - parcela 3, nr. top nou 1051/b/2/3, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3869, cu vecinii: drum, nr. cad. 3868, 3870, 3881 și 3896 (simbolizată cu nr. 7 pe schiță); *În CF. 1999/N Zalau*
- ✓ - parcela 4, nr. top nou 1051/b/2/4, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3876, cu vecinii: nr. cad. 3875 și 3896 (simbolizată cu nr. 14 pe schiță); *În CF. 2000/N Zalau*
- ✓ - parcela 5, nr. top nou 1051/b/2/5, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3877, cu vecinii: nr. cad. 3873, 3878 și 3896 (simbolizată cu nr. 15 pe schiță); *În CF. 2001/N Zalau*
- ✓ - parcela 6, nr. top nou 1051/b/2/6, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3878, cu vecinii: nr. cad. 3877, 3879, 3872 și 3896 (simbolizată cu nr. 16 pe schiță); *În CF. 2002/N Zalau*
- ✓ - parcela 7, nr. top nou 1051/b/2/7, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3879, cu vecinii: nr. cad. 3878, 3880, 3871 și 3896 (simbolizată cu nr. 17 pe schiță); *În CF. 2003/N Zalau*
- ✓ - parcela 8, nr. top nou 1051/b/2/8, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3880, cu vecinii: nr. cad. 3879, 3881, 3870 și 3896 (simbolizată cu nr. 18 pe schiță); *În CF. 2004/N Zalau*
- ✓ - parcela 9, nr. top nou 1051/b/2/9, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3881, cu vecinii: nr. cad. 3880, 3882, 3869 și 3896 (simbolizată cu nr. 19 pe schiță); *În CF. 2005/N Zalau*
- ✓ - parcela 10 nr. top nou 1051/b/2/10, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3882, cu vecinii: nr. cad. 3881, 3883, 3868 și 3896 (simbolizată cu nr. 20 pe schiță); *În CF. 2006/N Zalau*
- ✓ - parcela 11 nr. top nou 1051/b/2/11, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3883, cu vecinii: nr. cad. 3882, 3865, 3866, 3867 și 3896 (simbolizată cu nr. 21 pe schiță); *În CF. 2007/N Zalau*
- ✓ - parcela 12 nr. top nou 1051/b/2/12, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3884, cu vecinii: nr. cad. 3861, 3885 și 3896 (simbolizată cu nr. 22 pe schiță); *În CF. 2008/N Zalau*
- ✓ - parcela 13, nr. top nou 1051/b/2/13, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3885, cu vecinii: nr. cad. 3884, 3886 și 3896 (simbolizată cu nr. 23 pe schiță); *În CF. 2009/N Zalau*
- ✓ - parcela 14, nr. top nou 1051/b/2/14, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3886, cu vecinii: nr. cad. 3885, 3887 și 3896 (simbolizată cu nr. 24 pe schiță); *În CF. 2010/N Zalau*
- ✓ - parcela 15, nr. top nou 1051/b/2/15, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3887, cu vecinii: nr. cad. 3886, 3888 și 3896 (simbolizată cu nr. 25 pe schiță); *În CF. 2011/N Zalau*
- ✓ - parcela 16, nr. top nou 1051/b/2/16, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3888, cu vecinii: nr. cad. 3887, 3889 și 3896 (simbolizată cu nr. 26 pe schiță); *În CF. 2012/N Zalau*
- ✓ - parcela 17, nr. top nou 1051/b/2/17, compusă din teren intravilan în suprafață de 7587, având nr. cadastral 3896 (număr acordat împreună cu parcelele top. 1052/b/5; 1053/7; 1051/b/1/b/8; 1052/a/2, ce se dezmembrează prin prezentul act), cu vecinii: N- str. Pădureni, E- drum și Labo Dorel, S- drum, V- drum (simbolizată cu nr. 34 pe schiță). *În CF. 1996/N Zalau*

III) Corpul funciar cu A+3 nr. top. 1053, descris în CF. teren arabil intravilan în suprafață de 2557 mp., din CF. 1566 Ortelec, se dezmembrează în:

- ✓ - parcela 1, nr. top nou 1053/1, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3870, cu vecinii: drum, nr. cad. 3869, 3871, 3880 și 3896 (simbolizată cu nr. 8 pe schiță); *În CF. 2013/N Zalau*
- ✓ - parcela 2, nr. top nou 1053/2, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3871, cu vecinii: drum, nr. cad. 3870, 3872, 3879 și 3896 (simbolizată cu nr. 9 pe schiță); *În CF. 2014/N Zalau*
- ✓ - parcela 3, nr. top nou 1053/3, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3872, cu vecinii: drum, nr. cad. 3871, 3873, 3878 și 3896 (simbolizată cu nr. 10 pe schiță); *În CF. 2015/N Zalau*
- ✓ - parcela 4, nr. top nou 1053/4, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3873, cu vecinii: drum, nr. cad. 3872, 3874, 3877 și 3896 (simbolizată cu nr. 11 pe schiță); *În CF. 2016/N Zalau*
- ✓ - parcela 5, nr. top nou 1053/5, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3874, cu vecinii: drum, nr. cad. 3873, 3875 și 3896 (simbolizată cu nr. 12 pe schiță); *În CF. 2017/N Zalau*
- ✓ - parcela 6, nr. top nou 1053/6, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3875, cu vecinii: drum, nr. cad. 3874, 3876 și 3896 (simbolizată cu nr. 13 pe schiță); *În CF. 2018/N Zalau*

- parcela 7, nr. top nou 1053/7, compusă din teren intravilan în suprafață de 757 mp., având nr. cadastral 3896 (număr acordat împreună cu parcelele top. 1052/b/5; 1051/b/2/17; 1051/b/1/b/8; 1052/a/2, ce se dezmembrează prin prezentul act), cu vecinii: N- str. Pădureni, E-drum și Labo Dorel, S-drum, V-drum (simbolizată cu nr. 34 pe schiță). *În CF. 1996/N Zalău*

IV) Căpșul funciar cu A+1 nr. top. 1051/b/1/b., descris în CE: teren arabil intravilan în suprafață de 5.800 mp., din CF. 1644 Ortelec, se dezmembrează în:

✓ - parcela 1, nr. top nou 1051/b/1/b/1, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3889, cu vecinii: nr. cad. 3888, 3890 și 3896 (simbolizată cu nr. 27 pe schiță); *În CF. 2019/N Zalău*

✓ - parcela 2, nr. top nou 1051/b/1/b/2, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3890, cu vecinii: nr. cad. 3889, 3891 și 3896 (simbolizată cu nr. 28 pe schiță); *În CF. 2020/N Zalău*

✓ - parcela 3, nr. top nou 1051/b/1/b/3, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3891, cu vecinii: nr. cad. 3890, Labo Ioan Dorel și nr. cad. 3896 (simbolizată cu nr. 29 pe schiță); *În CF. 2021/N Zalău*

✓ - parcela 4, nr. top nou 1051/b/1/b/4, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3892, cu vecinii: nr. cad. 3889, Labo Ioan Dorel și nr. cad. 3896 (simbolizată cu nr. 30 pe schiță); *În CF. 2022/N Zalău*

✓ - parcela 5, nr. top nou 1051/b/1/b/5, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3893, cu vecinii: nr. cad. 3892, 3894 și 3896 (simbolizată cu nr. 31 pe schiță); *În CF. 2023/N Zalău*

✓ - parcela 6, nr. top nou 1051/b/1/b/6, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3894, cu vecinii: nr. cad. 3893, 3895 și nr. cad. 3896 (simbolizată cu nr. 32 pe schiță); *CF. 2024/N Zalău*

✓ - parcela 7, nr. top nou 1051/b/1/b/7, compusă din teren intravilan în suprafață de 300 mp., având nr. cadastral 3895, cu vecinii: nr. cad. 3894 și nr. cad. 3896 (simbolizată cu nr. 33 pe schiță); *În CF. 2025/N Zalău*

✓ - parcela 8, nr. top nou 1051/b/1/b/8, compusă din teren intravilan în suprafață de 3.700 mp., având nr. cadastral 3896 (număr acordat împreună cu parcelele top. 1052/b/5; 1051/b/2/17; 1053/7; 1052/a/2), cu vecinii: N- str. Pădureni, E-drum și Labo Dorel, S-drum, V-drum (simbolizată cu nr. 34 pe schiță). *În CF. 1996/N Zalău*

Prezenta se va comunica

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de 27.07.2006

Registrator,

GREC EI VIRA
asistent registrator
Asistent-registry,

Proces verbal de predare a amplasamentelor
parcelor situate in zona "Gradina Onuhui"
atribuite in baza Legii 15/2003

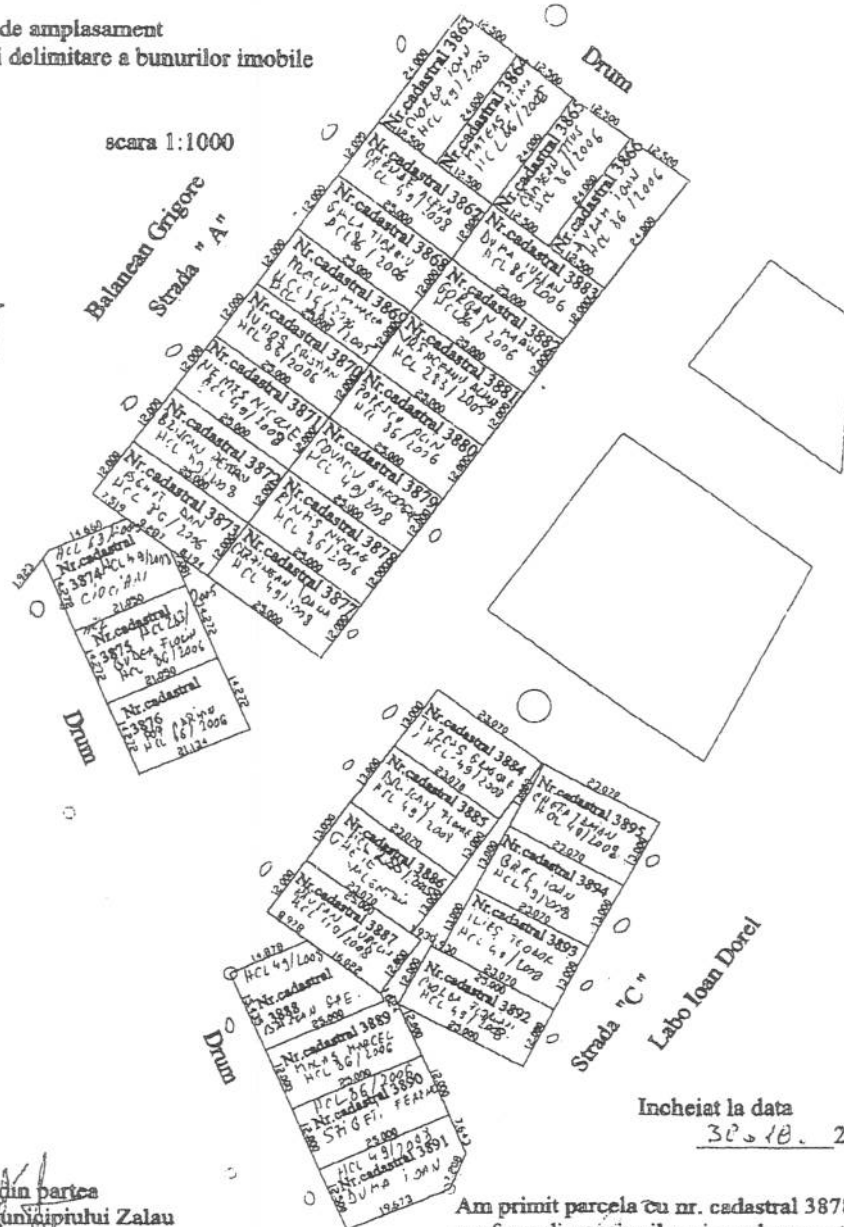
Plan de amplasament
si delimitare a bunurilor imobile

scara 1:1000



Balanescu Grigore
Strada "A"

Drum



Incheiat la data
30.10.2006

Am predat din partea
Primariei Municipiului Zalau
ing. Stancu Florin

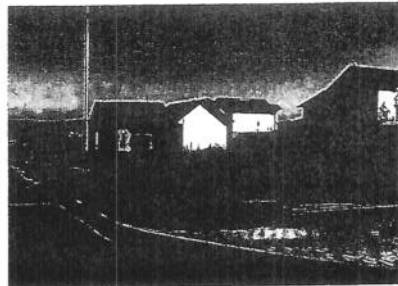
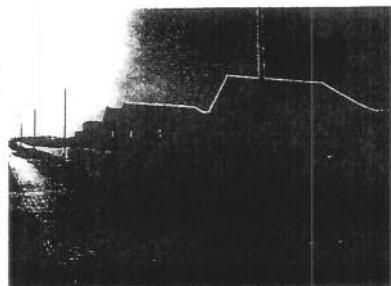
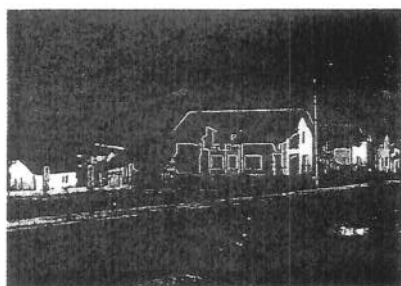
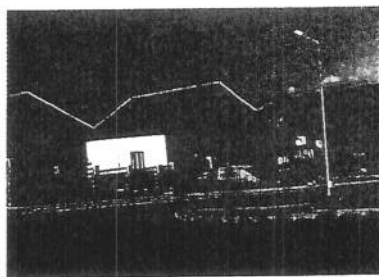
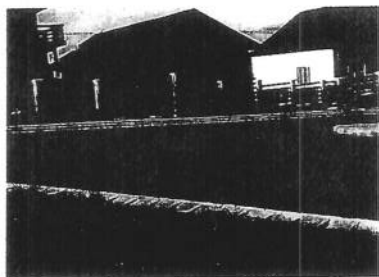
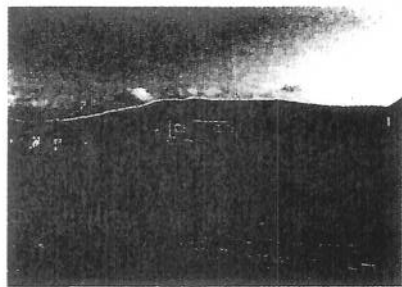
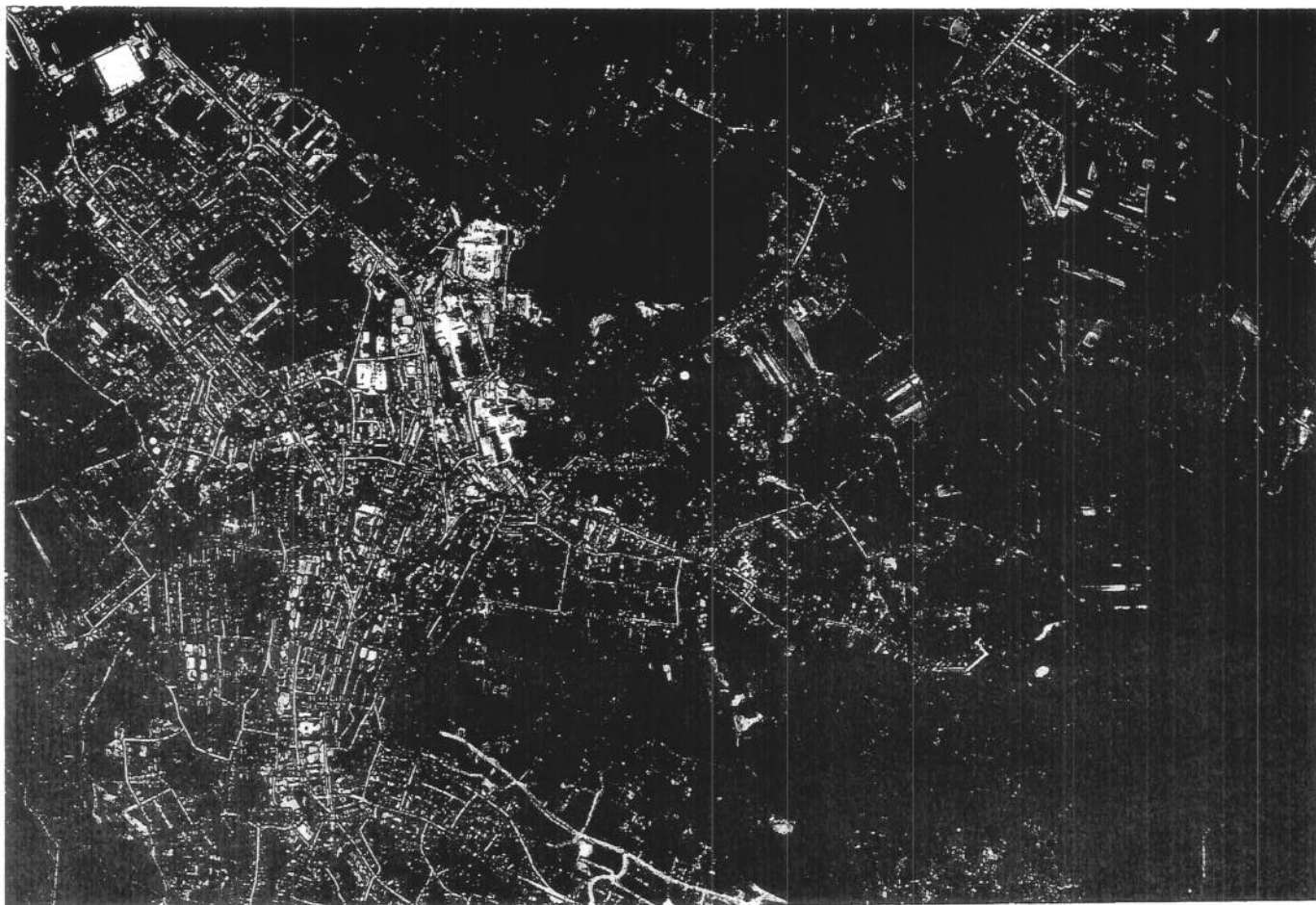
Am primit parcela cu nr. cadastral 3878
conform dimensiunilor si amplasamentului

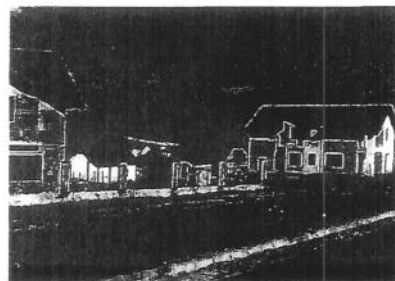
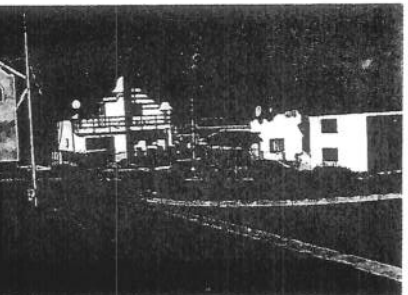
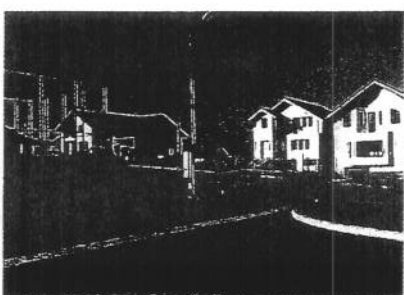
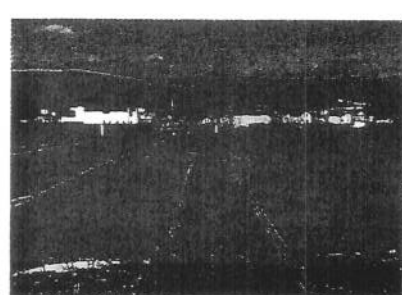
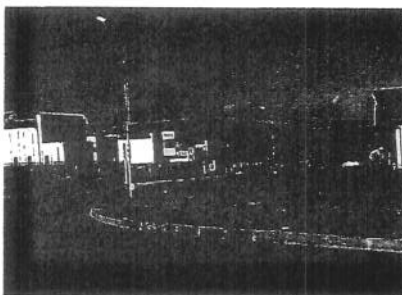
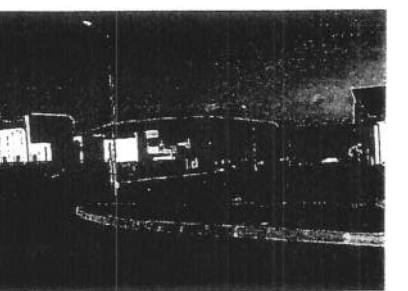
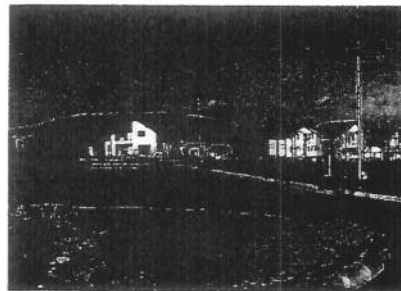
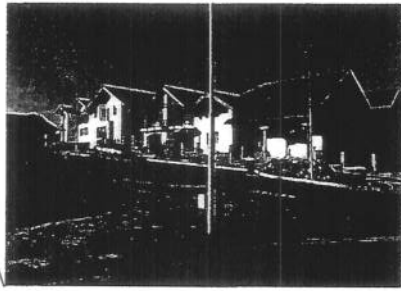
RINZIS NICOLAE

- 16 fanele - Nr. 20.15.15.7

5 X 134 15 7

5.1. Fotografii ale proprietatii





ANEXA 2 la HCL 38/17.02.2014
PRESEDINTE DE SEDINTA
COTA GABRIELA SANDA



PRETURI TERENURI – PUBLICATE

teren intravilan 14 Ari zona Porolissum

Adaugat La 08:03, 6 Decembrie 2013, Numar anunt: 16525817

Oferit de:

Suprafata:

Extravilan / intravilan:

Agentie

1 400 m²

Intravilan

Vand teren intravilan 14 Ari zona Porolissum front 12 m intabulat, acte in regula, utilitati:curent, apa, langa drum de asfalt, foarte bun pentru cabana, casa de vacanta. Pret:450 euro/Ar negociabil.

teren intravilan 10 Ari zona Ortelec(Magurici)

Adaugat La 07:44, 4 Decembrie 2013, Numar anunt: 5860630

Oferit de:

Suprafata:

Extravilan / intravilan:

Agentie

1 000 m²

Intravilan

Vand teren intravilan 10 Ari zona Ortelec(Magurici) ,front 20 m, padure in apropiere,zona linistita. Pret:6000 euro toata suprafata

teren intravilan zona Ortelec-Magurici 36 Ari

Adaugat La 07:33, 4 Decembrie 2013, Numar anunt: 7508024

Oferit de:

Suprafata:

Extravilan / intravilan:

Agentie

3 600 m²

Intravilan

Vand teren intravilan zona Ortelec-Magurici s=36 Ari, parcelabil, bun pentru casa,cabane,drum pietruit,curent,padure. Pret:400 euro/Ar

Vanzare Teren Ortelec , 8 € / m² 05 Decembrie 2013 **Pret Vanzare: 8 € / m²**

Suprafata Totala 1200 m² Telefon: 0740581083 0740581083

Teren 12 ari zalau, cartier Ortelec strada valea parului. terenul e situat la 1, 5 km de peco petrom porolissum. . . zona foarte frumoasa. . . front la strada 12 m . pret 800 e pe ar. posibilitate de introducere in intravilan

Vanzare Teren Ortelec , 1000 € 28 Noiembrie 2013 **Pret Vanzare: 1000 € Suprafata Totala 700 m² Telefon: 0744138957**

Teren intravilan Ortelec. vand 5-7 arii teren intravilan situat in Ortelec cu toate utilitatile,puz,1000 euro/ar,zona linistita, peisaj frumos, 4km pana in centru.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

Cartea funciară cu nr.

2024/14
proprietate privată

Com. ... Municipiu

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	3894	Teren intravilan Dintr-o acțiune: nr. cad. 3893; nr. cad. 3895; nr. cad. 3896.	300	

Nr. înregistrare 1655 ziua 16 luna 06 anul 2011
 Copie conformă cu exemplarul
 eliberată la data de 22 06 2011
 Tariful 65 cu chitanță nr. 125852
 Referent L.S.

Cartea funciară cu nr. Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Prez. 30.06.2006 NR. 2252 Pe baza actului de vânzare-cumpărare încheiat la data 20.06.2006 între P. L. Bărbăntău nr. 417 din str. ... și ... documentelor de înregistrare, încheiat la data 20.06.2006, comunicat aici la data 27.06.2006, în baza actului de înregistrare iar conținutul acestuia este încheiat dreptul de proprietate prin actul de înregistrare în termenul: Comuna/ Oraș/ Municipiu ... cu data 27.06.2006.	



31

Cartea funciară cu nr. 2023 / X Comuna Săp, Municipiu

proprietate privată

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	3893	Teren intravilan rural vecinii : nr. cad. 3892; nr. cad. 3894 și nr. cad. 3896.	300.	

Nr. înregistrare 1265 ziua 16 luna 01 anul 2011
Copie conformă cu exemplarul din arhivă
eliberată la data de 21.08.2011
Tariful 61 cu chitanță
Referenț
L.S.



Cartea funciară cu nr.

Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Prez. 30.06.2023 Nr. 9252 cu baza actului de vânzare cumpărare al terenului nr. 117 din 29.06.2023 al comunității locale, în baza a act. A+1 a-2 transmise al lui CF. 1644 și al act. 151/2013 prin care actul de vânzare cumpărare drept de proprietate imobiliară a terenului: a. 11/2013 a. 11/2013	

Cartea funciară cu nr. 2021/N Comuna ... Județ ... proprietate privată ...

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	3891	Teren intravilan rural având nr. cad. 3890; Lăsa Ioan David și nr. cad. 3896.	300	

Nr. înregistrare 1643 ziua 16 luna 01 anul 2016
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCP
eliberată la data de 21.01.2016
Taxa 65 cu chitanță nr. 821/802
Referenț ...
L.S.



Cartea funciară cu nr. Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Pe baza actului de proprietate nr. 1112/1998, în baza documentației cadastrale, imobilul de sub A+1 s-a transcris aici din F. 1644 încheie cu top. 1051/6/1.6/3 iar asupra acestuia este înstatuit dreptul de proprietate prin schimb în - anului 1999. Înscris în cartea funciară nr. 1112/1998	

Cartea funciară cu nr.

2012/N

Comuna/ Oraş/ Municipiu

(26)

Salau

loc. 50000

proprietate privată

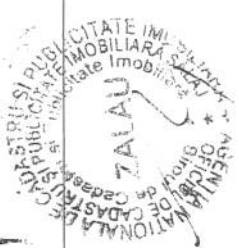
A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafaţa În mp.	Observaţii
1	3888	Teren intravilan într-o mezină: nr. cad. 3887; nr. cad. 3889 şi nr. cad. 3896.	300	

Nr. înregistrare 1615
Copie conformă cu exemplarul din arhivă BCP
eliberată la data de 16.01.2012
Tariful 65
Referent
L.S.
16.01.2012
AGENZIA DE CADASTRU
Judeţul Iaşi
Serviciul Cadastral
Sectorul Cadastral
Iaşi

Cartea funciară cu nr. Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Prez. 30.06.2006 NR-9252 Pe baza actului de autorizare încheiat de notari publici V. Z. Puran sub nr. 1117 din 29.06.2006 n° a documentației cadastrale, încheiat sub nr. 1117 p-a. transac- ției, din CF. 1506 încheiat în 1991, 6/2/16, pe baza actului de încheiat pentru se încheie prin cumpărare în bunuri Municipiul Său cu nr. 1117 din 29.06.2006	

Comuna/ Oraș/ Municipiu

A. Partea I-a

Nr. înregistrare 1045 din 10 luna 01 anul 2012
Copie conformă cu exemplarul din SECRETARIATUL DE STAT
eliberată la data de 22.06.2012 de SECRETARIATUL DE STAT
Tariful 65 din 22.06.2012
Referent ADRIAN POPESCU
L.S.

Cartea funciară cu nr.

Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Proz. 30.06.2006 Nr. 9252 În baza actului de înmărmărire nr. 117 din 27.06.2006 prin care s-a înmărmărit p-ă nr. 117 din 27.06.2006 cu CF. 1566 înscris în Sp. 117/2006 dar amina actul este înscris în registru de înmărmărire cu nu- mărul de înmărmărire 117/2006	



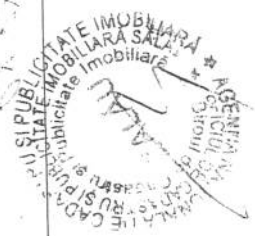
Cartea funciară cu nr. 2010 N Copie 24 Municipiu Sibiu
proprietate privată
A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	3886	Teren intravilan Puta Măru: nr. cad. 3885. nr. cad. 3887 și nr. cad. 3886	300	



tea funciară cu nr. Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Prez. 30.06.2006 Nr. 9252 Pe baza actului de însușire autentificat de notari nr. 1. Bucur. sub nr. 1.174 din 29.06.2006 și a documentației cadastrale, planul de sub #11 s-a transcris la nr. CF. 1566 în baza legii 16/2/14, iar suma acestuia este de 1566 lei, pentru de proprietate prin urubinare în - Municipiul Iași la nr. 2741/2006	

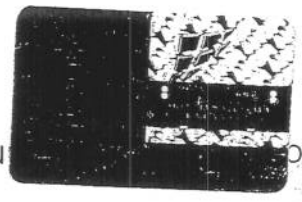
Cartea funciară cu nr. Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Prez. 30.06-2006 Nr. 9252 Pe baza actului de denunțare autentificat de notar public Y.D. buran sub nr. 1117 din 29.06.2006 și a documentației cadastrale, înscrisurii de nr. 1117, s-a produs actul din nr. 1566 din 13.06.2006 1051/6/2/13, iar asupra actului este autentificat de notar public în cuprinsul încheierii: Municipiul Sălatu cu nr. 1117 din 29.06.2006	

15

Cartea funciară cu nr. 9901/N Comu Săpău
proprietate privată
A. Partea I-a



Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	3877	Teren în travers la Auto reuină : nr. cad. 3873 nr. cad. 3878 și nr. cad. 3896	300	

Nr. înregistrare 1645 data 20.01.01
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCFI
eliberată la data de 21.01.01
Tariful 61 cu unități 121836
Referent LS
CASA DE CADASTRU
BUCUREȘTI

B. Partea a II-a

(9)

Cartea funciară cu nr. 2014/N Com. Săgești proprietate primară 2014
A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	3871	Teren intravilan Între vecinii: drum; nr. cad. 3870; nr. cad. 3872; nr. cad. 3879 și nr. cad. 3896.	300	



Cartea funciară cu nr.

Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Prez. 30.06.2006 Nr. 9252 În baza actului de dezmembrare autentificat de notari publici Y. D. Guran sub nr. 1114 din 29.06.2005 și a documentației cadastrale, încheierea de sub nr. 751 s-a înscris la nr. 153/2, iar asupra acesteia este înregistrat dreptul de posesiune într-un anșă de teren: 1. <u>Comuna Iași</u> cu nr. 2741/2005	

Cartea funciară cu nr.

1299 V

Comuna/ Oraș/ Municipiu

proprietate privată

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	3869	Teren intravilan între vecinii: drum, nr. cad. 3868; ier. cad. 3870; 3881 și 3896.	300	



Cartea funciară cu nr.

Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Înscrieri privitoare la proprietate

Observații

Nr.crt.

Rez. 30.06.2006

Nr. 9252

În baza actului de parcelare autentificat de notar public G.D. Baran sub nr. 1117 din 29.06.2006 și a documentației cadastrale, imobilul de sub A+1 s-a transmis din nr. 1566 Ordele cu top. 1051/6/2/3, iar asupra acestuia este putănitut dreptul de proprietate prin cumpărare în favoarea:

1.

Municipiul Zalău
cu înv. nr. 274/2002



Cartea funciară cu nr. 1998 / Co. ... Municipiu ...

proprietate privată

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	3868	Teren intravilan între vecinii: drum; nr. cad. 3867; nr. cad. 3869; nr. cad. 3882; nr. cad. 3896.	300	

Nr. înregistrare 1645 / 16.01.2011
Copie conformă cu exemplarul din
eliberată la data de 21.01.2011
Tariful 01
Referenț
L.S.

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Apz. 30.06.2006 Nr. 9252 Pe baza actului de parcelare autentificat de notar public Y. D. Buran sub nr. 1117 din 29.06.2006 și a documentației cadastrale, imobilul nr. 7+1 s-a transcris aici din OF. 1566 Ordebea cu top. 1051/6/2/2, iar asupra acestuia este pututului dreptul de proprietate prin înscrierea în acest act. Comuna. Dădău cu Inchi. 2741/2002	

15

Cartea funciară cu nr. 1997/N Conținutul 1997 Municipiu 100-000-000
proprietate privată
A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	3867	Teren intravilan în aliniu; drum; nr. cad. 3863; nr. cad. 3864; nr. cad. 3883; nr. cad. 3868; nr. cad. 3896.	300	

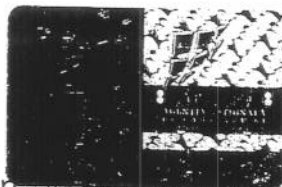
Nr. înregistrare 1645 ziua 16 luna 4 anul 2011
Copie conformă cu exemplarul din arhivă
eliberată la data de 12.01
Tariful 61 cu chitanță
Referenț
L.S.
[Stampa: JUDEȚUL BACĂU, DIRECȚIA REGISTRARII IMOBILITĂȚII, BACĂU]

Cartea funciară cu nr. Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Prez. 30.06.2006 Nr. 9252 Pu baza actului de parcelare autentificat de notari publici G.D. Buzan nr. 1117 din 29.06.2006 și a documentației cadastrale, încheierii nr. A+L p-a transcrierii aici din CF. 1566 Ordele cu top. 1051/5/2/1, iar asupra acestuia este înstabilit dreptul de proprietate prin cumpărare în favoarea: 1. Municipiul Zalău - cu înch. 2741/2002	

No. parcelă 1



Cartea funciară cu nr. 1992/N Comuna/Oraș/Municipiu Salda
proprietate privată loc. Brăleș
A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	3863	Teren închiriat în între- alunui: str. Pădurari, drum, nr. cad. 3864 și cad. 3867.	300	

Nr. înregistrare 1645 din 16 luna 08 anul 2011
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCP
 eliberată la data de 22.01
 Tariful 65 cu chitanță
 Referenț
 L.S.



Cartea funciară cu nr. Comuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Prez. 30.06. 2006 Nr. 9252 În baza actului de parcare autentificat de notar public Y.D. Buran nr. 1117 din 29.06.2006 și a documentației cadastrale, imobilul de nr. A+1 s-a transcris aici din nr. 1566 înscris cu top. 1052/6 '1', iar asupra acestuia este putăbilită dreptul de proprietate prin cumpărare în sumă: 1. Municipiul Zalău - cu nr. 2741/1002	



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

ANEXA NR.3 la HCL nr.38 din 17.02.2014

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a 14 loturi de teren proprietatea Municipiului Zalău situate în cartier Ortelec – Grădina Onului

CAP. I. Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația

- o Municipiul Zalău
- o Adresa: Zalău, Piața I. Maniu nr. 3, județul Sălaj
- o Nr. telefon: 0260-610550, fax: 0260-661869; e-mail: primaria@zalausj.ro

CAP. II. Obiectul vânzării

2.1. Terenuri intravilane - 14 loturi, în suprafață de 300 mp/lot, situate în cartier Ortelec, Grădina Onului, județul Sălaj, teren proprietatea privată a Municipiului Zalău, conform PUD – Lotizare Parcela Grădina Onului și documentației topografice și cadastrala de dezmembrare întocmită de SC Smail SRL Zalău în vederea construirii de locuințe proprietate personală, având condițiile de construibilitate prevăzute în Certificatul de urbanism nr.156/17.02.2014, anexa la caietul de sarcini . Loturile ce fac obiectul vânzării se identifică astfel:

Nr. crt.	Număr / poziție parcelă	Nr. carte funciară	Nr. cadastral	SUPRAFAȚA	PROPRIETAR
1	Poziția 1	1992/N	3863	300mp	Municipiul Zalău
2	Poziția 5	1997/N	3867	300mp	Municipiul Zalău
3	Poziția 6	1998/N	3868	300mp	Municipiul Zalău
4	Poziția 7	1999/N	3869	300mp	Municipiul Zalău
5	Poziția 9	2014/N	3871	300mp	Municipiul Zalău
6	Poziția 11	2016/N	3873	300mp	Municipiul Zalău
7	Poziția 15	2001/N	3877	300mp	Municipiul Zalău
8	Poziția 23	2009/N	3885	300mp	Municipiul Zalău
9	Poziția 24	2010/N	3886	300mp	Municipiul Zalău
10	Poziția 25	2011/N	3887	300mp	Municipiul Zalău
11	Poziția 26	2012/N	3888	300mp	Municipiul Zalău
12	Poziția 29	2021/N	3891	300mp	Municipiul Zalău
13	Poziția 31	2023/N	3893	300mp	Municipiul Zalău
14	Poziția 32	2024/N	3894	300mp	Municipiul Zalău

CAP. III. Organizarea licitației și elemente de preț

3.1. La licitație pot participa persoane fizice și/sau juridice.

3.2. Prețul de pornire la licitație este de **13900 lei/lot** inclusiv TVA, reprezentând prețul de vânzare stabilit prin *Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul Ardelean Dan Ioan Pompiliu – membru UNEVAR, ce cuprinde și cheltuielile ocazionate cu evaluarea.*

Pasul de strigare va fi de **50 lei**.

3.3. Prețul de vânzare adjudecat se va putea achita integral în termen de maxim 60 zile calendaristice de la data adjudecării.

3.4. În termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data adjudecării se va încheia contractul în formă autentică și se va proceda la notarea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului iar cheltuielile ocazionate vor fi suportate de către cumpărător.

3.5. **Garanția** de participare la licitație este în suma de **1000 lei**.

Garanția depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

3.6. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- neprezentarea la licitația publică;
- neprezentarea la notar în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare.

3.7. Înscrierea la licitație se face pe bază de cerere care se depune la Centrul de Relații cu Publicul, cam. 4, parterul Primăriei Zalău, până la data prevăzută în anunțul de licitație, **la care se anexează următoarele documente:**

1. ptr. Persoane Juridice - Certificat constatator emis de ORC și delegație
Ptr. Persoane fizice - Copie act de identitate;
2. Dovada achitării garanției de participare la licitație;
3. Dovada achitării caietului de sarcini;
4. Certificat fiscal eliberat de Serviciul de impozite și taxe al Primăriei Zalău, din care să reiasă că nu dețin debite față de bugetul local;

3.8. Comisia de licitație are dreptul să descalifice ofertanții care nu îndeplinesc prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație.

3.9. Garanția de participare se va restitui participanților care au participat dar nu au adjudecat licitația, în termen de 5 zile lucrătoare de la solicitarea restituirii. Eventualele **contestații** cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la Centru de Relații cu Publicul al Primăriei Municipiului Zalău în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

CAP. IV. Desfășurarea licitației

4.1. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru terenurile supuse licitării și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

La primul termen al licitației, sunt considerate îndeplinite condițiile de desfășurare a licitației numai dacă s-au înscris la licitație minim două persoane (fizice sau juridice) care îndeplinesc condițiile de participare la licitație.

Licitația va începe prin citirea participanților înscriși, se verifică dosarele ofertanților și se anunță cererile respinse, precum și motivele. **Ofertanții vor participa la licitație prezentând actul de identitate /procură autentică sau delegație.**

Licitația propriu-zisă va începe prin strigare, începând cu prețul de pornire al licitației.

Adjudecarea se face în favoarea ofertantului care la cea din urmă strigare a oferit prețul cel mai mare.

În cazul unui singur ofertant eligibil la prima licitație procedura licitației se va relua la un nou termen, cu repetarea anunțului. În această situație, începând cu cel de-al doilea termen, adjudecarea se va face și în cazul unei singure oferte prin procedura negocierii directe, prețul minim fiind cel precizat la art. 3.2. din caietul de sarcini.

4.2. Procesul verbal al licitației va fi semnat de comisia de licitație și participanți.

CAP. V . Obligațiile părților

5.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- să predea cumparatorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire;
- să se prezinte la notar pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;
- vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat;

5.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a) cumpărătorul se obligă să achite prețul terenului, la valoarea adjudecată (inclusiv TVA) sub sancțiunea anulării adjudecării și reluarea procedurii de licitație publică;
- b) să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, de publicitate imobiliară, etc.

CAP. VI. DISPOZIȚII FINALE

6.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

6.2. **Caietul de sarcini**, se pune la dispoziția solicitantului contra cost, în valoare de **50 lei**.

6.3. Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Părțile se vor prezenta la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

6.4. Nu vor fi acceptați să participe la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au debite față de bugetul local;
- au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contractul cu Municipiul Zalău;
- persoanele prevazute la art.1654 lit.c din noul Cod civil

6.5. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Coța Gabriela Daniela



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviță Stelian

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 156 din 17.02.2014

În Scopul: CONDITII DE CONSTRUIBILITATE PENTRU UN NR. DE 14 PARCELE SITUATE IN PUD GRADINA ONULUI IN SUPRAF. DE 300 MP/LOT.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ZALAU**, cu sediul în județul **SALAJ MUNICIPIUL ZALAU** cod poștal **piata IULIU MANIU** nr. 3 bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. 8003 din 17.02.2014,
Pentru imobilul teren situat în: județul **SALAJ MUNICIPIUL ZALAU** cod poștal **PUD - GRADINA ONULUI** nr. bl. sc. et. ap.

sau identificat prin **PLAN DE INCADRARE IN ZONA; PLAN DE SITUATIE;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea **CONSILIULUI LOCAL ZALAU** nr. 117/17.05.2010,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

IMOBILUL ESTE CONSTITUIT DIN TEREN PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI ZALAU SI ESTE SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ZALAU;

2. REGIMUL ECONOMIC:

IMOBILUL SE AFLA IN ZONA "B" DE IMPOZITARE FISCALA A MUNICIPIULUI; CONFORM PUD LOCUINTE INDIVIDUALE CU D+P; D+P+M(1);P+1;

3. REGIMUL TEHNIC:

CONF. PUD SUNT ADMISE LOCUINTE INDIVID. CU REGIMUL DE INALTIME D+P; D+P+M(1);P+1; PARCELA ESTE CONSTRUIBILA ADACA ARE SUPRAFATA MIN. DE 300 MP SI UN FRONT LA STRADA DE MIN. 15 M;ZONA DISPUNE DE REțele TEHNICO EDILITARE SI ARE ACCESUL ASIGURAT; CONF. PUD CONSTR. SE VOR RETRAGE LA 6,00M FATA DE LIMITA INCINTEI; INALTIM. MAX. LA STRESINA 8,00M; ESTE OBLIGATORIU SARPANTA CU INVELIT. DIN TIGLA CU PANTA 15...40 GR. GARAJELE VOR FI INGLOBATE SAU ALIPITE CONSTRUCTIEI; POTmax=35%; CUTmax=0,75. IMPREJM. LA STR. VA AVEA INALT. MAX. 1,80M DIN CARE UN SOCLU OPAC DE 30CM.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE PTR. PARCELELE SITUATE IN PUD GRADINA ONULUI NOTATE IN CF NR. 1992/N- CAD. 3863; 1997/N- CAD. 3867;1998/N-CAD.3868;1999/N-CAD.3869;2014/N-CAD.3871;2016/N-CAD.3873;2001/N-CAD.3877;2009/N-CAD.3885;2010/N-CAD.3886;2011/N-CAD.3887;2012/N-CAD.3888;2012/N-CAD.3891;2023/N-CAD.3893;2024/N-CAD.3894.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ, loc. ZALĂU, str. PARCULUI, nr. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele

documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

.....

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

.....

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

.....

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ing. Căpîlrașiu S.V. Radu

SECRETAR,
Potroviță Stelian

ARHITECT ȘEF,
ing. Sandu Constantin

ȘEF SERVICIU,
ing. Gavra Terezia

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. scutit de taxa conf. Legii nr. 571/2003, art. 269 din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

ÎNTOCMIT,
Sabou Ioan

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

.....

SECRETAR,

.....

ARHITECT ȘEF,

.....

L.S.

ÎNTOCMIT,

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin posta