



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj

tel/fax: +40-260-661869

email: primaria@zalausj.ro

www.zalausj.ro



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calitatii
Conform ISO 9001:2000

HOTĂRÂREA NR.312 din 26 octombrie 2009

privind trecerea unui imobil teren proprietatea Municipiului Zalău, din domeniul public în domeniul privat, însușirea Raportului de evaluare a acestuia și vânzarea în favoarea titularului construcțiilor edificate pe acest imobil

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Cererea nr.51.348 din 13.10.2009 și cererea nr.53.656/23.10.2009, Raportul de evaluare cuprinzând valoarea de piață a imobilului întocmit de evaluator ANEVAR Moldovan Vasile,

-Văzând Referatul Direcției patrimoniu nr.53.753 /23.10.2009 și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău,

Ținând cont de prevederile art.4 și ale art.5 alin.2 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificări,

Potrivit competențelor conferite de art.36 alin.2 lit.c, și alin .5 lit.b, de cele ale art.123 alin.1 și 3 precum și cele ale art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, cu modificările ulterioare;

Văzând dispozițiile art. 45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Zalău a imobilului teren în suprafață totală de 328 mp, compus din 2 parcele (teren intravilan în suprafață de 53 mp, înscris în CF nr. 50198 Zalău sub nr. cad 6566; teren intravilan în suprafață de 275mp, înscris în CF nr. 50226 Zalău sub nr. cad 6567) identificate conform anexei nr.1, în vederea vânzării în favoarea titularului construcțiilor edificate pe acest imobil .

Se modifică coloana nr.4 în sensul că aceasta va avea următorul cuprins -„Teren aferent în suprafață de 2697 mp ,, poziția nr.1 secțiunea „Piețe ,Grup Social,poligon auto,rampă spălare auto,stație de asfalt ,, litera B din anexa la HCL nr.133/04.10.199 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului Zalău ,conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare a imobilului teren intravilan menționat la art.1., raport ce constituie anexa 3 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aproba vânzarea imobilului teren proprietatea Municipiului Zalău, în suprafață totală de 398 mp identificat astfel :

- teren intravilan în suprafață de 53 mp, înscris în CF nr. 50198 Zalău sub nr. cad 6566;
- teren intravilan în suprafață de 275mp, înscris în CF nr. 50226 Zalău sub nr. cad 6567;
- teren intravilan în suprafață de 70 mp, înscris în CF nr. 392/N ind Zalău sub nr. cad 176/II.

pe care sunt edificate construcții reprezentând „Centru comercial și de prestări servicii ,, în favoarea SC EURO-ACTIV SRL Zalău la **prețul rezultat din raportul de evaluare respectiv la suma de 182.707 lei la care se va adăuga TVA –ul și contravaloarea raportului de evaluare (600 lei).**

Pretul vânzării se va achita integral la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică .

Art.4. La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a terenului menționat la art.3 încetează contractul de concesiune nr.23369/2007.

Art.5. Taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului .

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu .

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituația Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău, Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- Direcția Administrație publică locală, Direcția patrimoniu
- Direcția economică

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Eugen



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR** Potroviță Stelian

Anexă
privind identificarea bunului imobil - Piața Centrală , proprietatea publică a Municipiului Zalău modificat în sensul
reducerii suprafeței acestuia

Cap.I. Construcții și terenuri.

B. Piețe, grup social, poligon auto, rampă spălare auto, stație de asphalt

Nr.Crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală
1	1.5.2.	Piața Centrală	Str.Unirii Anexe gospodărești Suprafața construită : 142 mp - regim de înălțime P - structură : cărămidă - teren aferent : 2697 mp - Vecini : Est – str.Unirii - Vest : Valea Zalăului - Nord – Hotel Porolissum - Sud – Muzeul Județean de Istorie și Artă Sălaj	1984	721.000.000	Domeniul public al municipiului Zalău

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
Pop Eugen



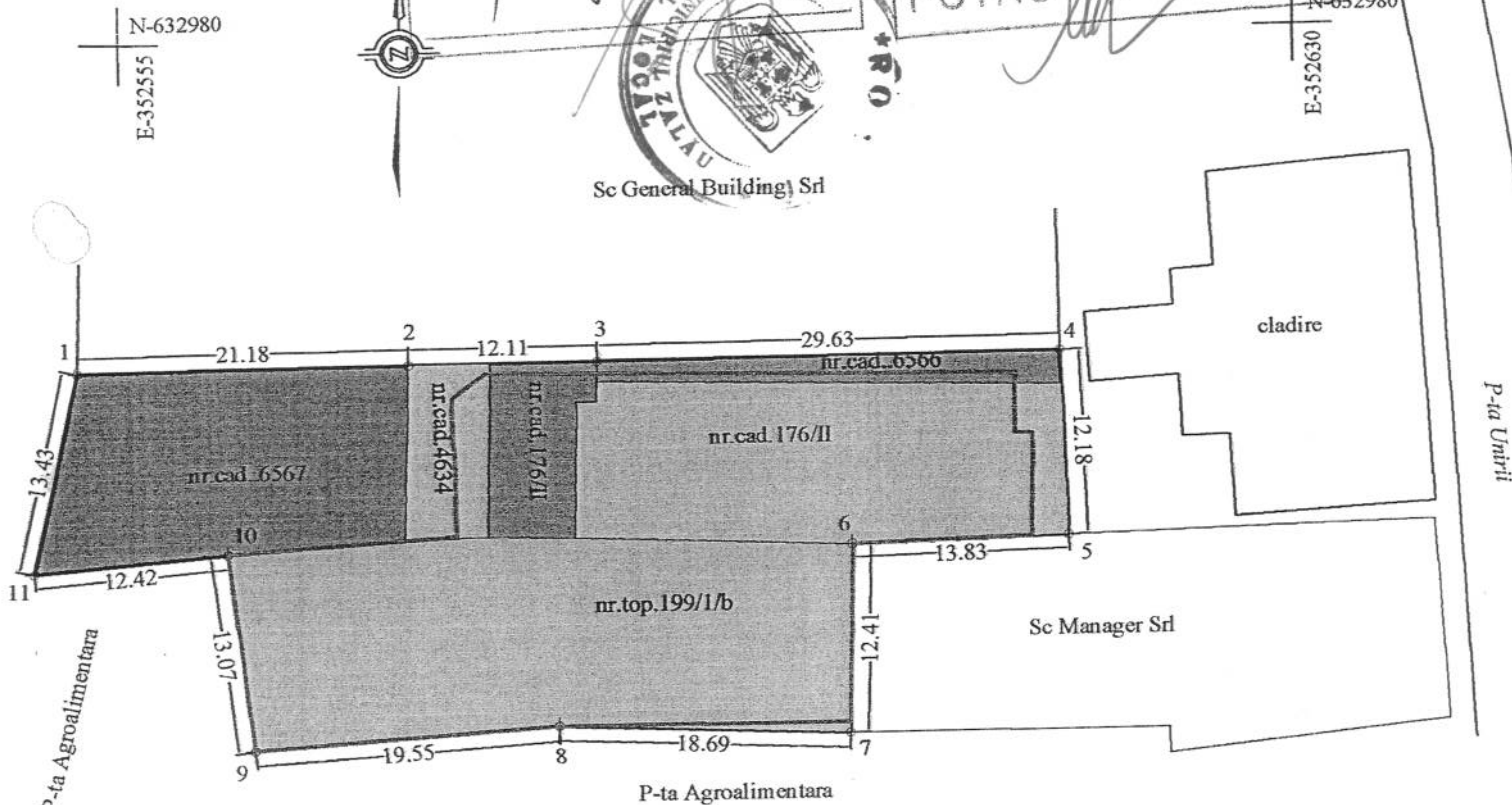
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI ZALĂU
Potroviță Stelian

PLAN DE SITUATIE Scara 1:500
Adresa imobilului: P-ta Agroalimentara Zalau

ANEXA 2 la HCL 312/26.10.2009
PRESEDINTE DE SEDINTA
Pop Eugen

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

Sc General Building Srl



teren concesionat de SC EUROACTIV SRL ZALAU
Cf.nr.50226 , nr.cad.6567 in suprafata de 275,00 mp
Cf.nr.392/N ind , nr.cad.176/II in suprafata de 70,00 mp
Cf.nr.50198 , nr.cad.6566 in suprafata de 53,00 mp

teren proprietate de SC EUROACTIV SRL ZALAU
Cf.nr.50208 , nr.cad.4634 in suprafata de 60,00 mp
Cf.nr.50231 , nr.top.199/1/b in suprafata de 503,00 mp
Cf.nr.391/N ind , nr.cad.176/I in suprafata de 315,00 mp

constructie edificata



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

ANEXA 3 la HCL 312 / 26.10.2005
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

RAPORT DE EXPERTIZĂ-EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

**Teren intravilan-3 parcele situate pe strada
Unirii (in imediata vecinătate a P-tei
Agroalimentare a municipiul Zalau) ,jud Salaj**

(CF 50198,CF 50226 Zalau si CF 392/N ind Zalau)

PROPRIETAR : Municipiul Zalau

SOLICITANT : Primaria municipiului Zalau
Directia de PATRIMONIU

PENTRU STABILIREA VALORII DE PIATA

**Valoare de piata : 107 euro/mp
182.707 RON lei
42.586 EURO**



RAPORT DE EXPERTIZA-EVALUARE

**Imobiliara pentru un teren intravilan in suprafata de 398 mp
(compus din 3 parcele(53 mp+275 mp+70 mp)situat in str.Unirii din Zalau) .**

Cap.1. Obiectul si scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect stabilirea **valorii de piata** a terenului de 398 mp compus din 3 parcele(53 mp+275 mp+70 mp)situat in municipiului Zalau,str.Unirii care formeaza un trup comun,pe str.Unirii ,municipiul Zalau,la limita cu urmatorii proprietari :SC GENERAL BUILDING SRL,SC EURO ACTIV si SC MANAGER SRL,situati pe str.Unirii ,municipiul Zalau,jud.Salaj.

Acest lucru reiese din planurile cadastrale,planurile de dezmembrare succesive,planurie de situatie a proprietatilor in cauza,teren care este concesionat in favoarea SC Euro Activ SRL situat pe strada Unirii.

Zona este destinata pentru functii de interes general,in special comerciale,administrative,invatamant,alimentatie publica,hoteliere.locuinte,servicii :se interzic activitati productive poluante,c-tii provizorii,conform PUG Zalau .

Se situeaza in zona ultracentrala a municipiului,zona de interes 0, conform PUG.

Dispune de urmatoarele utilitati :curent electric,apa curenta,canalizare,acces stradal,gaz metan,telefonie,cablu TVS,internet .

Scopul evaluarii este de a stabili valoarea de piata a terenului in cauza.

Data de referinta este 20.10.2009 cu urmatorul curs oficial BNR,1 EUR = 4,2903 lei si

1 USD = 2,8697 lei.

Zona jud Salaj este in zona seismica F.

Cap.2. Situatia juridica a bunului

Terenul in cauza este proprietatea privata a Municipiului Zalau conform extraselor de carte funciarae dupa cum urmeaza :

1-CF nr.50198 Zalau(provenita din conversia de pe hartie a CF nr.6394/N)nr.cad 6566 in suprafata de 53 mp,proprietatea privata a Municipiului Zalau .

2-CF nr.50226 Zalau(provenita din conversia de pe hartie a CF nr.6395/N),nr.cad 6567 in suprafata de 275 mp ,proprietatea privata a Municipiului Zalau .

3-CF nr.392/N Zalau,nr.cad.176/II in suprafata de 70 mp, proprietatea privata a Municipiului Zalau.

Proprietatea terenului este atestata prin :

- Extras de CF nr.50198 Zalau(provenita din conversia de pe hartie a CF nr.6394/N)nr.cad 6566 in suprafata de 53 mp,proprietatea privata a Municipiului Zalau ,eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj,Biroul de carte funciara Zalau .
- Extras de CF nr.50226 Zalau(provenita din conversia de pe hartie a CF nr.6395/N),nr.cad 6567 in suprafata de 275 mp ,proprietatea privata a Municipiului Zalau,eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj,Biroul de *carte funciara Zalau .



- Extras de CF nr.392/N Zalau,nr.cad.176/II in suprafata de 70 mp, proprietatea privata a Municipiului Zalau,iberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj,Biroul de carte funciara Zalau .
- Plan de incadrare in zona strazii Unirii,municipiul Zalau,jud Salaj .
- Documentatia cadastrala a terenului.

La data evaluarii proprietatea este libera de sarcini .

Cap.3. Descrierea si analiza pietei bunului

Proprietatea evaluata face parte din categoria proprietatilor care datorita naturii sale este vanduta destul de des pe piata libera.

Valorile terenurilor si cladirilor dintr-o zona sunt influentate de :

- amplasarea bunului imobil
- natura zonei
- disponibilitatea utilitatilor si energiei
- facilitatile de transport
- capacitate de aprovizionare
- posibilitati de acces
- managementul de mediu

Proprietatea evaluata este amplasata in zona ultracentrala a municipiului Zalau,str.Unirii,FN,zona destinata pentru alimentatie publica, locuit, invatamant,prestari servicii comerciale,administratie,etc avand urmatoarele utilitati (energie electrica,apa curenta,gaz metan,telefonie,cablu TVS, facilitati de transport, acces).

Pe parcela in cauza cu suprafata de 398 mp este construit un imobil cu destinatie de Centru comercial si de prestari servicii.

Ca principiu de lucru se considera cu acodurile si avizele la zi.

Cap.4. Premise

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 20.10.2009.

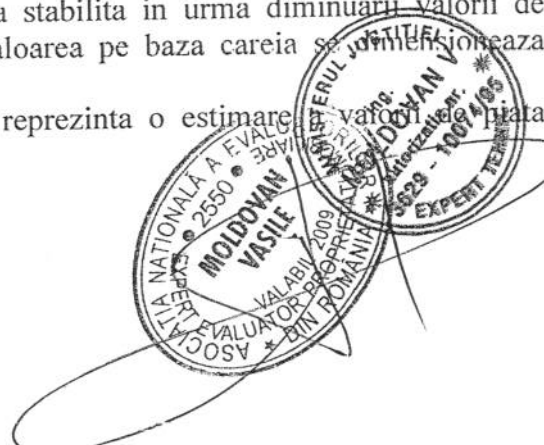
Cursul valutar BNR este :1 EUR= 4,2903 lei si 1USD = 2,8697 lei.

Evaluarea este o estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoara reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

In lucrarea de fata vor fi estimate urmatoarele tipuri de valori:

- **Valoarea de piata (conform IVS)** este marimea estimata, pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un vanzator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri
- **Valoarea de utilitate**, reprezinta valoarea pe care o anumita poprietate o are pentru o anumita utilizare
- **Valoarea de circulatie**, reprezinta valoarea bunului evaluat, stabilita pe baza principiului prudentei bancare prin selectarea celei mai mici valori dintre cele rezultate din evaluare
- **Valoarea de garantie bancara**, reprezinta valoarea stabilita in urma diminuarii valorii de circulatie cu coeficientul de risc bancar, fiind valoarea pe baza careia se dimensioneaza necesarul de garantii reale.
- Evaluarea efectuata in cadrul prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata ,definita in standardele IVS



- Valoarea de lichidare sau de vanzare fortata este suma care ar putea fi primita, in mod rezonabil, din vanzarea unei proprietati, intr-o perioada de timp prea scurta pentru a fi conforma cu perioada de marketing necesara, specificata in definitia valorii de piata.

In mod particular poate implica, de asemenea, un vanzator obligat sa vanda si un cumparator sau niste cumparatori care cumpara, fiind constienti de dezavantajul vanzatorului.

Proprietatea s-a evaluat in ipoteza utilizarii in continuare ca teren cu destinatie de constructie Centru comercial si de prestari servicii.

In cadrul lucrarii de fata s-a analizat si o utilizare alternativa, prin abordarea pe baza de comparatii de piata .

In calcule s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia cadastrala, pusa la dispozitie de client, iar pentru verificare evaluatorul a efectuat cateva masuratori prin sondaj

Declaratia expertului-evaluator

Prezenta lucrare a fost intocmita de expert tehnic ing. Moldovan Vasile cu legitimatia nr 3629-10074/95 si evaluator ANEVAR cu legitimatia nr 2550/97 cu domiciliul in municipiul Zalau, jud Salaj .

In prezenta lucrare ,analizele ,opiniile si concluziile prezentate sunt personale ,limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice ,nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale.

In plus, se certifica lipsa oricarei interes prezent sau de perspectiva asupra bunului evaluat care face subiectul prezentului raport de evaluare si a oricarui interes sau influenta legata de partile implicate.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiata in raportul de expertiza-evaluare, de la surse pe care le consideram credibile si nu isi asuma nici o raspundere in privinta corectitudinii lor.

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare IVS ,a recomandarilor si metodologiei de lucru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale .

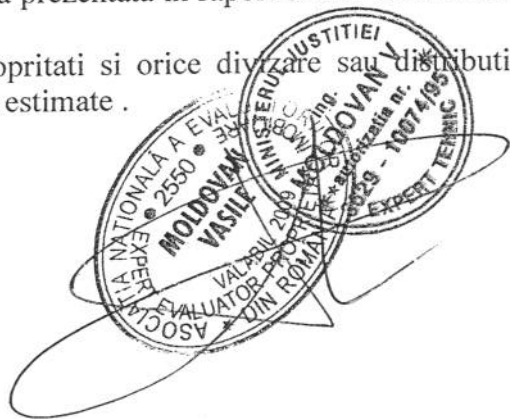
De asemenea evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunurile evaluate care fac obiectul evaluarii, s-a folosit de documentele si informatiile puse la dispozitie de client.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru expertul-evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului 1 ;nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane ,fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial ,in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel ,fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia ,cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara .

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si intr-un interval de timp limitat (cca.3-4 luni ulterioare acestei date) .

Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distributie a acestora pe interese fractionale va invalida valorile estimate .



Cap.5 Stabilirea valorii de piata

Pentru stabilirea valorii de piata s-au utilizat doua metode de calcul :

- calculul valorii terenului prin metoda bonitatii pt localitati peste 10.000 de locuitori
- metoda comparatiei de piata –conform informatiilor din piata de Salaj.

3.1. Metoda comparatiilor de piata pentru teren intravilan 398 mp

- Anexa nr.2 – Grila datelor de piata

V = 182.707 Ron lei

= 42.586 EUR

- Anexa nr 3 – Fisa de calcul prin bonitate pt localitati peste 10.000 locuitori

V = 189.258 Ron lei

= 44.113 EUR

Avand in vedere ca metoda prin bonitate pt localitati peste 10.000 locuitori este mai mult o metoda administrativa , valoarea de piata propusa de expertul evaluator este cea rezultata prin metoda comparatiei de piata .

Vtotala teren = 182.707 Ron lei

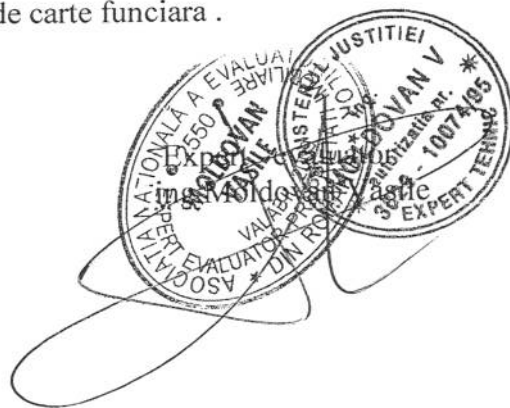
= 42.586 EUR

FORA-TVA .

Anexe la raportul de evaluare:

- Fise de calcul (Anexa 1,2,3,4)
- Extras de CF nr.50198 Zalau(provenita din conversia de pe hartie a CF nr.6394/N)nr.cad 6566 in suprafata de 53 mp,proprietatea privata a Municipiului Zalau ,eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj,Biroul de carte funciara Zalau .
- Extras de CF nr.50226 Zalau(provenita din conversia de pe hartie a CF nr.6395/N),nr.cad 6567 in suprafata de 275 mp ,proprietatea privata a Municipiului Zalau,eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj,Biroul de carte funciara Zalau .
- Extras de CF nr.392/N Zalau,nr.cad.176/II in suprafata de 70 mp, proprietatea privata a Municipiului Zalau,iberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj,Biroul de carte funciara Zalau .
- Plan de incadrare in zona,str.Unirii,municipiuln Zalau,jud Salaj .
- Documentatia cadastrala a terenului.
- Schitele de dezmembrare si medalion de carte funciara .
- Schita terenului.

Zalau,
20.10.2009



FISA DESCRIPTIVA A TERENULUI

Bunul care se evalueaza pentru stabilirea valorii de piata este o proprietate imobiliara tip teren intravilan compus din **3 parcele(53 mp+275 mp+70 mp)in suprafata de 398 mp** .

Este situat in municipiul Zalau,str.Unirii,zona comerciala,administrativa,invatamant,hoteliera,in vecinatate cu SC General Building SA,SC Euro Activ SRL,SC Manager SRL ,cladire de patrimoniu situate pe str.Unirii,municipiul Zalau,zona ultracentrala,zona 0 administrativa a localitatii .

Este proprietatea privata a Municipiului Zalau .

- Sunt intabulate in :CF nr.50198 Zalau(provenita din conversia de pe hartie a CF nr.6394/N)nr.cad 6566,in suprafata de 53 mp;CF nr.50226 Zalau(provenita din conversia de pe hartie a CF nr.6395/N),nr.cad 6567 in suprafata de 275 mp ,CF nr.392/N Zalau,nr.cad.176/II in suprafata de 70 mp,eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj,Biroul de carte funciara Zalau .

Imobilul tip teren este compus din 3 parcele de teren in suprafata totala de 398 mp(teren intravilan situata sub cladirea CENTRULUI COMERCIAL SI DE PRESTARI SERVICII ,pe strada Unirii ,in zona ultracentrala a municipiului Zalau ,conform planului de incadrare in zona si a planului de situatie.

Zona este de interes general,constructii comerciale si de alimentatie publica,administrative,locuinte,invatamant,prestari servicii limitat:se interzic activitati productive poluante,c-tii propvizorii,conform PUG Zalau .

Zona dispune de urmatoarele utilitati (apa, energie electrica, gaz metan,telefonie,cablu TVS) si acces ,zona A .

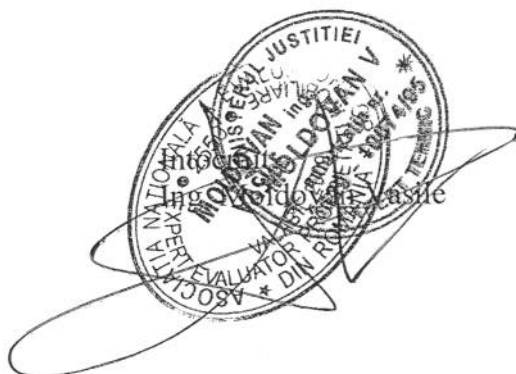
La deplasarea in teren pentru efectuarea constatarilor si masuratorilor preevaluatorii au rezultat urmatoarele aspecte:

Pe terenurile invecinate sunt construite urmatoarele :la N-cladirea SC General Building SRL,la E cladire de patrimoniu S+P+E,la s-cladirea Muzeului Judetean Salaj,la V-fosta CT si Piata Agroalimentara Zalau.

Terenul supus evaluarii este in suprafata de 398 mp(notat in CF 50198 Zalau,nr.cad 6566,CF 50226 Zalau,nr.cad.6567 si CF 392/N Zalau cu nr.cad.176/II) cuprins in intravilanul municipiului Zalau, cu acces direct din str.Unirii

- Zona dispune de utilitatile mentionate inainte.

Zalau,
20.10.2009



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SALAJ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ZALAU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 392/N ind

Comuna/ Oraș/ Municipiu Zalau

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1	176/II	Apartamentul nr 2, compus din : cladire , wc public	Utile 50,73 Aferent 70,00	In cf 262 col

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1	STATUL ROMAN , Incheiere 6278/19.04.2005	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
1	Concesiune asupra terenului pe durata de 49 de ani incepand cu data semnarii contractului de concesiune in favoarea: SC EUROACTIV SRL-Zalau cu inch 20887/22 07 2008	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, din prețuia eliberării acestuia, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la

și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr. 4679 /2009, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 2.7.2.

Asistent - registrator,





Nr. cerere	16559
Ziua	19
Luna	08
Anul	2009

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 50226
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6395/N)

TEREN intravilan
Adresa: Zalău

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 6567	Din acte:275; Masurata:275	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 50226
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6395/N)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
18338 / 19.12.2005		
Act sentinta civila, 3977.2005		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 6395/N)
1	MUNICIPIUL ZALAU	
23740 / 21.08.2008		
Act autorizatie de constructie pentru executari de lucrari, 909.2007		
2	existenta autorizatiei de construire.	A1 (provenita din conversia CF 6395/N)
27423 / 26.09.2008		
Act contract de ipoteca		
3	interdictia de instrainare, grevare, dezmembrare si locatiune in favoarea B.C.R. SA	A1 (provenita din conversia CF 6395/N)

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 50226
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6395/N)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
---------------------------------	------------------------



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 50226
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6395/N)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:275; Masurata:275					

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 7573/19-08-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
DIANA POP**

POP CLAUDIA
asistent registrator



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 50198
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6394/N)

TEREN intravilan
Adresa: Zalău

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 6566	53	teren intravilan

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 50198
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6394/N)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
20876 / 22.07.2008		
	Act dezmembrare, 6303.2008	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza S.C. nr. 3977/2005, cu incheierea nr. 18338/2005, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 6394/N) pozitie transcrisa din CF 10249
1	MUNICIPIUL ZALAU	
23742 / 21.08.2008		
	Act autorizatie de constructie pentru executari de lucrari, 909.2007	
2	existenta autorizatiei de construire nr. 909/2007	A1 (provenita din conversia CF 6394/N)
27425 / 26.09.2008		
	Act contract de ipoteca, 9074.2008	
3	interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire si amenajare in favoarea B.C.R. S.A.	A1 (provenita din conversia CF 6394/N)

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 50198
Comuna/Oras/Municipiu: Zalău
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6394/N)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
---------------------------------	------------------------

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCARA NR. 50198
Comuna/Oras/Municipiu: Zalau
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6394/N)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	53					teren intravilan

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 7573/19-08-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

Asistent - registrator,
ADRIANA POCOLA

asistent registrator



5. **CONCLUSIONS**

CORECTII	-	0	+
----------	---	---	---

CORECTII	-	0	+
----------	---	---	---

VALOARE DE PIATA (rotunjit) 107

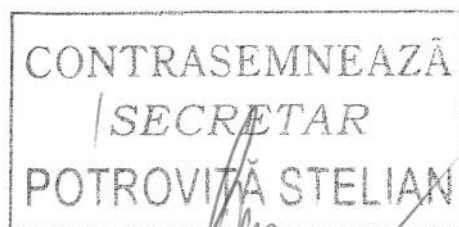
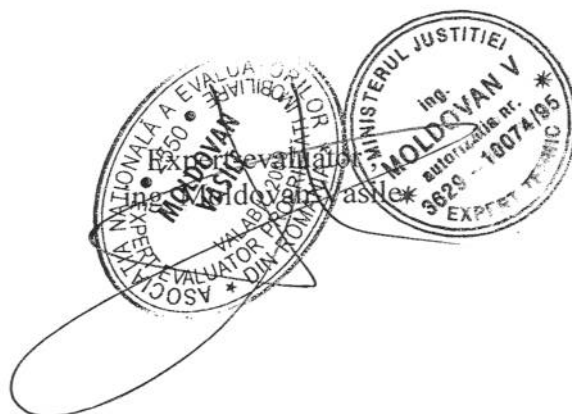
Curs BNR 7

1 euro = 4,2903 lei

ing. Moldovan Vasile

V totala = 182.707 Ron lei
= 42.586 Euro
= 63.668 USD

Zalau
20.10.2009

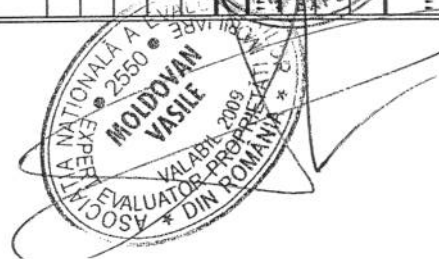


LOCALITATI PESTE 10.000 LOCUTORI

(Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU, str.Unirii, FN, jud.Salaj)

CRITERII								VALOAREA SELECTATA
Corectie functie de nr. de locuitori al localitatii								
I A	BUCURESTI							1,00
III B	Municipii cu peste 200.000 locuitori							0,90
III C	Orase cu 50.000 - 200.000 locuitori							0,80
IV D	Localitati cu 10.000 - 50.000 locuitori							0,60
VI F	Statiuni turistice de importanta grad 1							0,70 - 0,90
VII G	Statiuni turistice de importanta grad 2							0,50 - 0,70
Valoarea de baza A , functie de categoria localitatii								
ZONA	BUCURESTI, I A	II B=0,9xI A VI F=0,9xI A	III C=0,8xI A VII G=0,8xI A	VII G=0,7xI A	IV D=0,6xI A	VII G=0,5xI A		
0	438.000	394.200	350.400	306.600	262.800	219.000		
1	340.000	306.000	272.000	238.000	204.000	170.000		
2	263.000	236.700	210.400	184.100	157.800	131.500		350.400
3	205.000	184.500	164.000	143.500	123.000	102.500		
4	147.000	132.300	117.600	102.900	88.200	73.500		
Pozitionarea terenului fata de utilitati (%xA)								
S	Instalatii sanitare: apa 60%, canal 40%		La gard	Pana la 100 m	Pana la 200 m	Intre 200 si 500 m		
T	Termoficare		16,70%	14,20%	11,70%	8,35%		16,70%
G	Gaze naturale		16,70%	13,70%	10,63%	8,35%		0,00%
E	Electricitate		6,70%	5,63%	4,56%	3,35%		6,70%
			6,70%	5,63%	4,56%	3,35%		6,70%
			3,40%	2,86%	2,31%	2,70%		3,40%
Ds: 1m de drum la care are acces terenul (%xA)								
	Asfalt, beton, pavele							16,70%
	Pavacu bolovani de rau							9,10%
	Coblast, impietruire							6,20%

"B". Dimensiuni, forme (proportii) si orientare a terenului (%xA)



Teren neconsolidat sau gropi umplute, teren mlăștinos ce necesită fundare indirectă prin intermediul pilonilor		0,30
"Gs": Coeficient privind gradul seismic al zonei		
Pentru gradul 7		1,00
Pentru gradul 7,5		0,98
Pentru gradul 8		0,96
Pentru gradul 9		0,94
"H": Coeficient privind regimul de înălțime construiabil		
Pentru regim P + 1 - 3 nivele		1,00
Pentru regim P + 4 - 6 nivele		1,25
Pentru regim P + 7 - 12 nivele		1,40
Pentru regim P + 13 - 20 nivele		1,60
"Go": Coeficient privind starea terenului, format din produsul coeficienților rezultați la punctele a) și b)		
a) Teren ocupat cu dotări și construcții		
Ce nu necesită dezafectări		1,00
Ce necesită dezafectări parțiale sau totale		0,75 - 0,95
Ocupat cu construcții de patrimoniu (simple, național, internațional)		0,40
În cazul situațiilor speciale se va face diminuarea valorii determinate cu valoarea rezultată din devizul general de dezafectare a terenului la situația de teren liber pentru edificarea oricărei clădiri.		
b) Pentru teren în pantă		
Favorabil constructiv		0,95
Nefavorabil, necesită rezolvări speciale constructive, în funcție de mărimea și latimea pantei		0,70 - 0,90
"Cr": Coeficient special de respingere datorită unor cauze complexe sau lipsei de interes, format din produsul coeficienților rezultați la punctele a) și b) (axb)		
a) Juridice		
Procese în curs		0,90
Lipsa actelor clare de proprietate		0,70
Mosteniri nefinalizate prin hotărâri judecătorești		0,85
Pozitii divergente ale coproprietarilor		0,90
b) De perspectivă socială și/sau urbanistică		
Localități cu somaj ridicat		0,70
Localități cu monoindustrie mare		0,85
Localități cu poluarea deosebită a întregii zone		0,65
Localități cu tendințe de depopulare		0,60 - 0,80
În cazul în care există mai mulți factori de respingere, atât la punctul a) cât și la b), se va reține coeficientul cel mai defavorabil.		
"U": Utilizabilitate		
Pentru locuințe (individuale sau colective)		1,00
Pentru terenuri în zone sau microzone rezidențiale speciale (vile sau blocuri de lux)		1,50 - 1,75

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EXPERTILOR
MOLDOVAN VASILE
VALABIL 2009
EVALUATOR PROPRIETĂȚI
DIN ROMANIA

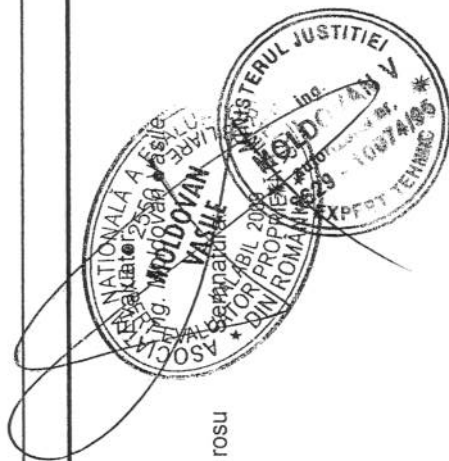
3629
Autorizație nr. 3629
pentru activitatea de evaluare a proprietății imobiliare

Pentru spatii comerciale si sedii administrative		1,50 - 3,00
"Z": Coeficient de zona, indiferent de utilizarea terenului		
BUCURESTI		
In zona "0", pe marile bulevarde centrale	3,00 x 2,00 =	6,00
In zona "0", vecine cu marile bulevarde pana la 50 m	3,00 x 1,25 =	3,75
In zona "0", oricare alta pozitie		3,00
MUNICIPII CU PESTE 200.000 LOCUITORI		1,00
In zona "0", pe marile bulevarde centrale	2,00 x 1,50 =	3,00
In zona "0", vecine cu marile bulevarde pana la 50 m		2,00
In zona "0", oricare alta pozitie		1,20
Pentru zonele 3 si 4, indiferent de oras, inclusiv Bucuresti, se vor putea aplica coeficienti de zona in cazuri bine justificate		
"K": Coeficient de actualizare a valorii de baza, functie de variatia cursului de schimb interbancar		3,73
Paritatea lei/ 1USD la data evaluarii		
		28.697
$V = K \times [A + A(S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P)] \times M \times F \times Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z$ [LEI/ mp]		
		4.755.219
"A": SUPRAFATA in mp 398		
Carte Funciara	50198+50226+392/N Zalau	398,00
Nr. cadastral al parcelei	6566-6567 si 176/II	
$V \text{ total} = V * \text{Supraf.}$ [Milioane lei]		
		1.892,577
V total in [USD]		
		65.950
V unitar in [LEI/ mp]		
		4.755.219
V unitar in [USD/ mp]		
		165,70

1USD = 28.697 lei
1EUR = 42.903 lei

Data: 20.10.2009

Nota: se completeaza câmpurile marcate cu rosu



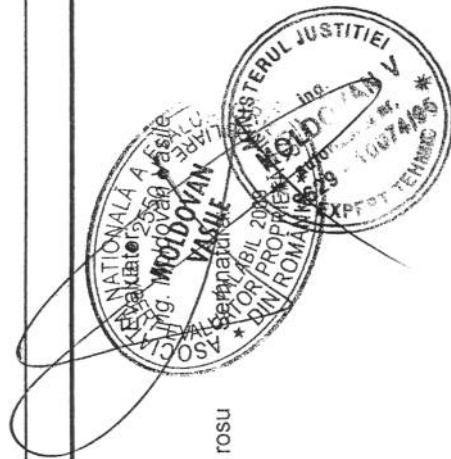
Pentru industrie si depozite		1,25 - 1,50	1,00
Pentru spatii comerciale si sedii administrative		1,50 - 3,00	
"Z": Coeficient de zona, indiferent de utilizarea terenului			
BUCURESTI			
In zona "0", pe marile bulevarde centrale	3,00 x 2,00 =	6,00	1,00
In zona "0", vecine cu marile bulevarde pana la 50 m	3,00 x 1,25 =	3,75	
In zona "0", oricare alta pozitie		3,00	
MUNICIPII CU PESTE 200.000 LOCUITORI			
In zona "0", pe marile bulevarde centrale	2,00 x 1,50 =	3,00	
In zona "0", vecine cu marile bulevarde pana la 50 m		2,00	
In zona "0", oricare alta pozitie		1,20	
Pentru zonele 3 si 4, indiferent de oras, inclusiv Bucuresti, se vor putea aplica coeficienti de zona in cazuri bine justificate			
"K": Coeficient de actualizare a valorii de baza, functie de variatia cursului de schimb interbancar			
			3,73
Paritatea lei/ 1USD la data evaluarii			
			28.697
$V = K \times [A + A(S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P)] \times M \times F \times Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z$ [LEI/ mp]			
			4.755.219
"A": SUPRAFATA in mp 398	Carte Funciara	50198+50226+392/N Zalau	398,00
	Nr. cadastral al parcelei	6566-6567 si 176/II	
$V \text{ total} = V * \text{Supraf. [Milioane lei]}$			
			1.892,577
$V \text{ total in [USD]}$			
			65,950
$V \text{ unitar in [LEI/ mp]}$			
			4.755.219
$V \text{ unitar in [USD/ mp]}$			
			165,70

1USD = 28.697 lei

1EUR = 42.903 lei

Data: 20.10.2009

Nota: se completeaza câmpurile marcate cu rosu



Anexa 4

Fotografii zona :Municipiul Zalau, str Unirii
Solicitant : PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

