



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. 118 din 18 aprilie 2016

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil - teren situat în Municipiul Zalău, str. Kossuth Lajos, nr.10-12, teren intravilan în suprafață de 191 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere referatul Direcției patrimoniu nr.26581/12.04.2016, adresa nr. 31891 din 03.06. 2015, Planul de amplasament și delimitare a imobilului, Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 66017 Zalău; Certificatul de urbanism nr. 421/18.04.2016;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 230 din 05 octombrie 2015 privind atestarea la domeniul privat al Municipiului Zalău a imobilului teren intravilan de 191 mp situat în Municipiul Zalău, str. Kossuth Lajos, nr.10-12;

-Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău;

-Raportul de evaluare cuprinzând valoarea de piață a imobilelor proprietatea privată a Municipiului Zalău întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Dehelean Gheorghe;

-În temeiul art.36 alin.(2) lit. c și alin.(5) lit. b, precum și a art.121 alin.(1), 123 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, cu modificările ulterioare;

-Văzând prevederile art.553 alin.(4) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului – teren, situat în Municipiul Zalău, str. Kossuth Lajos, nr.10-12, cu categoria de folosință – arabil, teren intravilan, identificat în CF nr.66017 Zalău nr. cadastral 66017 în suprafață de 191 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificat în Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe, membru ANEVAR, pentru evaluarea imobilului arătat la art.1, conform documentației din Anexa nr. 2.

Art.3. Aprobarea *Caietului de sarcini privind condițiile de vânzare prin licitație publică deschisă* a imobilului descris la art.1, ce constituie Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.4. Prețul de vânzare de la care se pornește licitația publică este de 21120 lei, inclusiv TVA, stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Dehelean Gheorghe (Anexa nr.2) și cuprinde și cheltuielile ocazionate cu evaluarea.

Art.5. Prețul de vânzare al imobilului se va achita integral, în termen de maxim 60 de zile de la data adjudecării, sub sancțiunea anulării adjudecării și reluării licitației.

Art.6. Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de

zile de la data licitației publice.

Art.7. Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de vânzare - cumpărare, respectiv notarea în evidențele C.F. se suportă de către cumpărător.

Art.8. Se mandatează Primarul municipiului Zalău să desemneze prin dispoziție 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.9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția economică;
- Direcția patrimoniu;
- Direcția Administrație publică locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Lupa Ilie Ioan



CONTRASEMNEAZĂ,

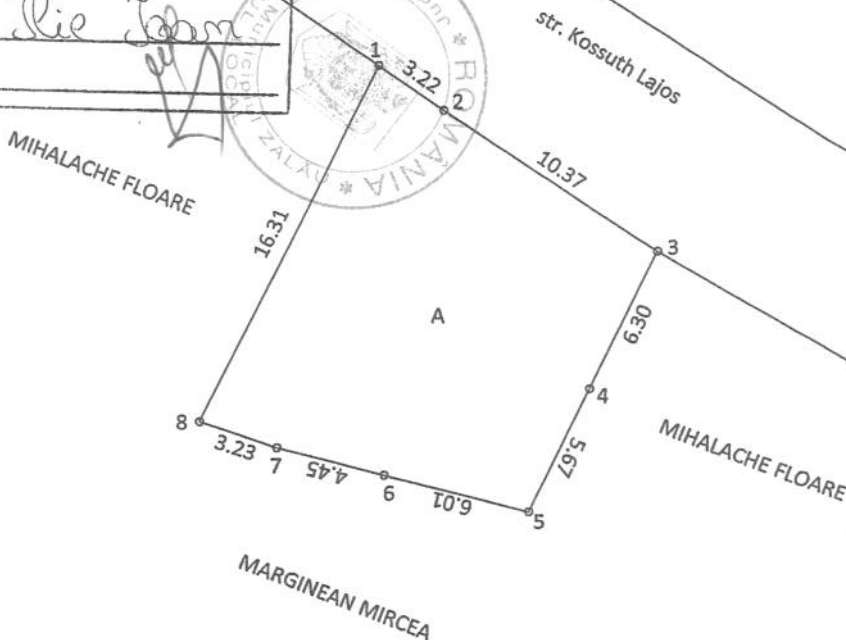
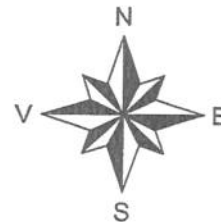
SECRETAR

Potrovița Stelian

Scara 1:500

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
66017	191	mun. Zalau	
Cartea Funciara nr.	3246	UAT	Zalau- intravilan

ANEXA A la HCL nr. 18/18.04.2015
 PRESEDINTE DE SEDINTA
 Lupu Ilie Ioan



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR
 POTROVIȚA STELIAN



INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"	
1	X= 353118.8501 Y= 632984.8272
2	X= 353121.5070 Y= 632983.0120
3	X= 353130.1861 Y= 632977.3317
4	X= 353127.5661 Y= 632971.6020
5	X= 353125.2038 Y= 632966.4513
6	X= 353119.3700 Y= 632967.9060
7	X= 353115.0541 Y= 632968.9907
8	X= 353111.9941 Y= 632970.0305

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	A	191	Teren intravilan
Total		191	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 191 mp
 Suprafata din act = 191 mp

Executant: SOFRON SABIN
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren
 Semnatura si stampila
 Data: 06.11.2015

O.C.P.I. SALAJ
 DRĂGOVICI MARINELA
 Inspector
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
 Semnatura și parafa
 Data
 Stampila BCPI

11.11.15



T.P.
POSTA ROMANA
Nr. 103/C/109/2009
Valabilitate -
cf. contract

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ,
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau,
Adresa: LOC: ZALAU, STR CORNELIU COPOSU NR. 31A COD POSTAL:
450018 TEL: 0260/613394,
DOSAR nr. 37452 / anul 2015

COMUNICAREA INCHEIERII

Stampila cu data prezentarii

Catre **Primaria Municipiului Zalau prin Sofron Sabin , persoana autorizata,**
str , nr....., bl....., sc , et.....,
ap....., localitatea , judetul

Recomandata
Nr

Localitatea
Judet (Sector)
Codul postal
Oficiul postal

Stampila cu
data sosirii

Aprobat de C.N. "Posta Romana" S.A. cu nr. 10.3/DO/3413-16.06.1999

Dosarul nr. 37452/11-11-2015

INCHEIERE Nr. 37452

REGISTRATOR Tarcea Claudia -Adriana

ASISTENT REGISTRATOR Cozma Mariana

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ZALAU domiciliat in Romania, Jud. SALAJ, Loc. Zalau, Str. IULIU MANIU, Nr. Postal 3 privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:

- act administrativ nr. H.C.L. NR. 230/05-10-2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau, si adresa nr. 8026/14.10.2015 emisa de Institutia Prefectului Judetului Salaj si documentatie cadastrala; fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru serviciul avand codul 211,

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 66017, inscris in cartea funciara 66017 UAT Zalau;
- Imobilul in suprafata de 191 mp a fost identificat pe nr. top. 443/2/1/a , rezultat in urma transcrierii din Cf. 3246 Zalau , care in urma receptiei documentatiei cadastrale a primit ca identificator unic nr. Cad. 66017 sub B.1 din cartea funciara 66017 UAT Zalau;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL ZALAU domeniu privat**, sub B.2 din cartea funciara 66017 UAT Zalau;

Prezenta se va comunica partilor:

Primaria Municipiului Zalau prin Sofron Sabin , persoana autorizata.

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

Data soluționării,
18-11-2015

Registrator,
Tarcea Claudia -Adriana

(parafe si semnatura)

Asistent-registrator,
Cozma Mariana

(parafe si semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	37452
Ziua	11
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Zalau

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	66017	191	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
37452 / 11.11.2015		
Act administrativ nr. H.C.L. NR. 230, din 05.10.2015, emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau, si adresa nr. 8026/14.10.2015 emisa de Institutia Prefectului Judetului Salaj si documentatie cadastrala		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1) MUNICIPIUL ZALAU , CIF: 4291786, domeniu privat	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



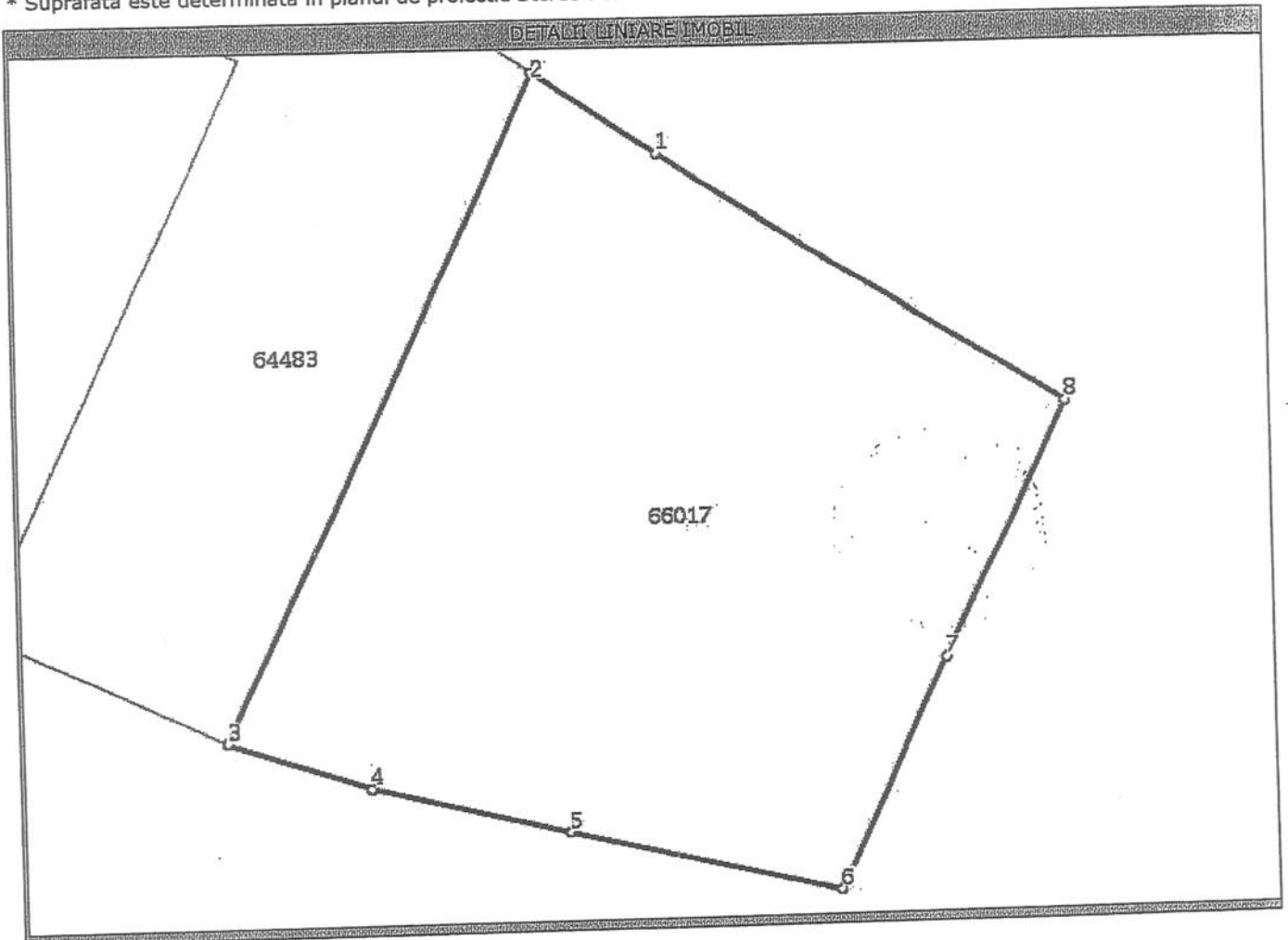
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Zalau

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
66017	191	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	191	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
1	2	3,2
2	3	16,3
3	4	3,2
4	5	4,5
5	6	6,0
6	7	5,7
7	8	6,3
8	1	10,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
18/11/2015

Data eliberării,
/ /

19. NOV. 2015

Asistent-registrator,
MARIANA COZMA


(parafa și semnătura)

Referent,


MARIANA COZMA
(parafa și semnătura)



MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Nr. de înregistrare 6933.8
Ziua luna anul .. 2015

Coapă / Pădure
S. Pădure
10.12.2015

J. Pădure
TW

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalau , Str. Kossuth Lajos , nr. 10-12 ,
judetul Salaj

ANEXA 2 la HCL 118/18.04.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lupa Die Soan



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Destinatarul lucrării: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALAU

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

DECEMBRIE 2015



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , str. Kossuth Lajos , nr. 10-12 , judetul Salaj , zona centrala , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , în calitate de proprietar.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2014 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2014 – SEV400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”;
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

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

Zalau , 03.12.2015



2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , str. Kossuth Lajos , nr. 10-12 , judetul Salaj , zona centrala.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii de piață. Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **Decembrie 2015** a proprietății imobiliare, fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU** , cu sediul în municipiul Zalau , p-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin **ing. Capalnasiu S.V. Radu , în calitate de primar , Potrovita Stelian , în calitate de secretar și de ec. Cuibus Mariana , în calitate de director economic.**

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza este compus din: Teren intravilan în suprafața de 191 mp. , înscris în C.F. nr. 66017 , nr. cadastral 66017 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , act administrativ nr. H.C.L. nr. 230 , din 05.10.2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau și adresa nr. 8026/14.10.2015 emisă de Institutia Prefectului judetului Salaj și documentația cadastrală , încheierea nr. 37452/11.11.2015 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 , domeniu privat și este situat în municipiul Zalau , str. Kossuth Lajos , nr. 10-12 , judetul Salaj.

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

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 02.12.2015.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 03.12.2015 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,4589 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2014 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat în zona centrală a municipiului Zalau , pe str. Kossuth Lajos , nr. 10-12 , judetul Salaj. Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.



Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2014 , standard aplicat si in Romania.

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

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



Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii limitative:

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

3.9. Clauză de nepublicare

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

3.10. Responsabilitate față de terți

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

3.11. Valabilitatea raportului

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

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

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

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

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



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Kossuth Lajos , nr. 10-12 , judetul Salaj , zona centrala.

Surse de informatii:

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

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2014 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

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

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 191 mp. , înscris în C.F. nr. 66017 , nr. cadastral 66017 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , act administrativ nr. H.C.L. nr. 230 , din 05.10.2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau și adresa nr. 8026/14.10.2015 emisă de Instituția Prefectului județului Salaj și documentația cadastrală , încheierea nr. 37452/11.11.2015 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 , domeniu privat și este situat în municipiul Zalau , str. Kossuth Lajos , nr. 10-12 , județul Salaj.

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

Terenul este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după reperele precizate de proprietar și după planul de amplasament.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona centrală a municipiului Zalau , pe str. Kossuth Lajos , nr. 10-12 , zona rezidențială , județul Salaj. Accesul la teren se realizează direct din strada Kossuth Lajos , strada asfaltată. În zona există case de locuit vechi și noi.

4.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are suprafața totală de 191 mp. , cu acces direct la strada asfaltată cu iluminare strădală și este în panta medie. La limita terenului în cauză se află rețeaua electrică , instalația de apă – canalizare și instalația de gaz metan. Accesul la teren se face direct din str. Kossuth Lajos.



5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

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

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliara, localizată în zona centrala a municipiului Zalau , într-o zona rezidentiala.

5.2. Analiza cererii

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

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

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

Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de case unifamiliale.

5.3. Analiza ofertei

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

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, în zonele limitrofe municipiului Zalau , piața terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru , dar se preconizează în continuare o stagnare sau chiar o descreștere a prețurilor proprietăților imobiliare de acest tip , în euro , pe termen scurt și mediu.



6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

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

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

6.2. Cea mai bună utilizare

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

Pentru a fi luată în considerație, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona centrală a municipiului , într-un cartier rezidențial , cu acces facil din centrul municipiului, funcțiunile și dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip rezidențial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

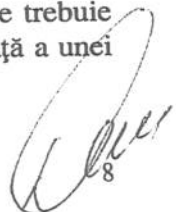
- metoda comparației de piață
- metoda reziduală

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

- terenul în cauză , cu o suprafață totală de 191 mp. , are front direct la strada asfaltată;
- la limita terenului există rețea electrică , instalația de apă potabilă și canalizare și instalație de gaz metan;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat având în vedere valoarea de piață a terenului liber în zonă , care se situează între 18 EURO/mp. - 25 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- accesul la teren se face direct din strada Kossuth Lajos , strada asfaltată și dotată cu toate utilitățile.

7.1. Metoda comparației directe

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



proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

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

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

Proprietatea comparabilă A – Zona centrala din municipiul Zalau , teren intravilan liber , în suprafața de 700 mp. , cu toate utilitățile , intabulat , ofertat la 18,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Zona Bradet din municipiul Zalau , str. Cetinei , teren intravilan liber , front la strada de 23,00 ml. , în suprafața de 1.275 mp. , cu utilități limita terenului , intabulat , ofertat la 21,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Zona Livada Meses din municipiul Zalau , str. Dimitrie Cantemir , cu suprafața de 1.000 mp. , front la strada de 20,50 m , cu utilitățile la limita terenului , intabulat , ofertat la 20,00 EURO/mp.

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	191	700 mp	1,275 mp	1,000 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		18 €/mp	21 €/mp	20 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-2	-2
Pret corectat (EURO/mp)		16.20	18.90	18.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		16.20	18.90	18.00
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		16.20	18.90	18.00
Condiții de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Kossuth Lajos , nr. 10-12 , judetul Salaj , zona centrala.

Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		16.20	18.90	18.00
Localizare	Zona centrala	mai slaba	mai slaba	mai slaba
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.81	0.95	0.90
Pret corectat (EURO/mp)		17.01 €	19.85 €	18.90 €
Stare drum de acces	Asfaltat	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		17.01 €	19.85 €	18.90 €
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		17.01 €	19.85 €	18.90 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	E+A+C+G	E+A+C+G	E+A+C+G
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		17.01 €	19.85 €	18.90 €
Suprafata (mp)	191,00	700	1,275	1,000
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.70	1.98	1.89
Pret corectat (EURO/mp)		18.71 €	21.83 €	20.79 €
Front stradal (ml)	13,59	15,00	23,00	20,50
Corectie (%)		5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.94	-1.09	-1.04
Pret corectat (EURO/mp)		19.65 €	20.74 €	19.75 €
Relieful/forma terenului	Plan, regulat	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		19.65 €	20.74 €	19.75 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		similar	Similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		19.65 €/mp	20.74 €/mp	19.75 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		2	0	0
Corectie totală netă (%)		9%	-1%	-1%
Corectie totală brută (EURO)		3	4	4
Corectie totală brută (%)		19%	19%	19%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		20.00 €/mp		
* cea mai mica corectie totala brută s-a efectuat pentru comparabila:				C

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății C unde $V_{comparații} = 20,00 \text{ EURO/mp.}$, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 191,00 \text{ mp} \times 20,00 \text{ EURO/mp} \times 4,4589 \text{ lei/EURO} = 17.033 \text{ lei/mp.}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 3.820 \text{ EURO/mp.} - 17.000 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip rezidential propunandu-se constructia a unei case de locuit de tip parter si mansarda (P+M) , cu suprafata desfasurata totala de 250 mp.

Costul estimat de construire a cladirii:

$$C_c = 250 \text{ mp.} \times 357,63 \text{ EURO/mp} = 89.500 \text{ EURO}$$

In urma analizei pietei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtenabile este de 800 EURO/luna.

$$VBA = 800 \text{ EURO/luna} \times 12 \text{ luni} = 9.000 \text{ EURO}$$

Cheltuielile de exploatare reprezinta cca. 5% din venitul brut anual:

Venit brut anual	EURO	9.600
Cheltuieli 5%	EURO	480
Venit net efectiv	EURO	9.120

Valoarea proprietatii in conditiile CMBU este:

$$V_{CMBU} = VNE/c \text{ unde } c = \text{rata de capitalizare}$$

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 9,0%-10,0%, pentru proprietatea analizată apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 9,75\%$.

$$V_{CMBU} = 93.500 \text{ EURO}$$

Valoarea proprietatii imobiliare in starea actuala (teren liber) se determina prin deducerea din valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari a valorii investitiei de realizare a acesteia (costul de constructie).

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = V_{CMBU} - C_c$$

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = 4.000 \text{ EURO} = 18.000 \text{ lei}$$



Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

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

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	17.000 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	18.000 lei

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

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

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

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

$$V = 17.000 \text{ lei} = 3.820 \text{ EURO}$$

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

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



12

9. ANEXE

- 9.1. Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.2. Fotografii;
- 9.3. Oferte de pe piata.

INTOCMIT,
Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimatia nr. 12039



[Handwritten signature]

ANEXA 2 la HCL 118/18.04.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lupa Ilie Ioan

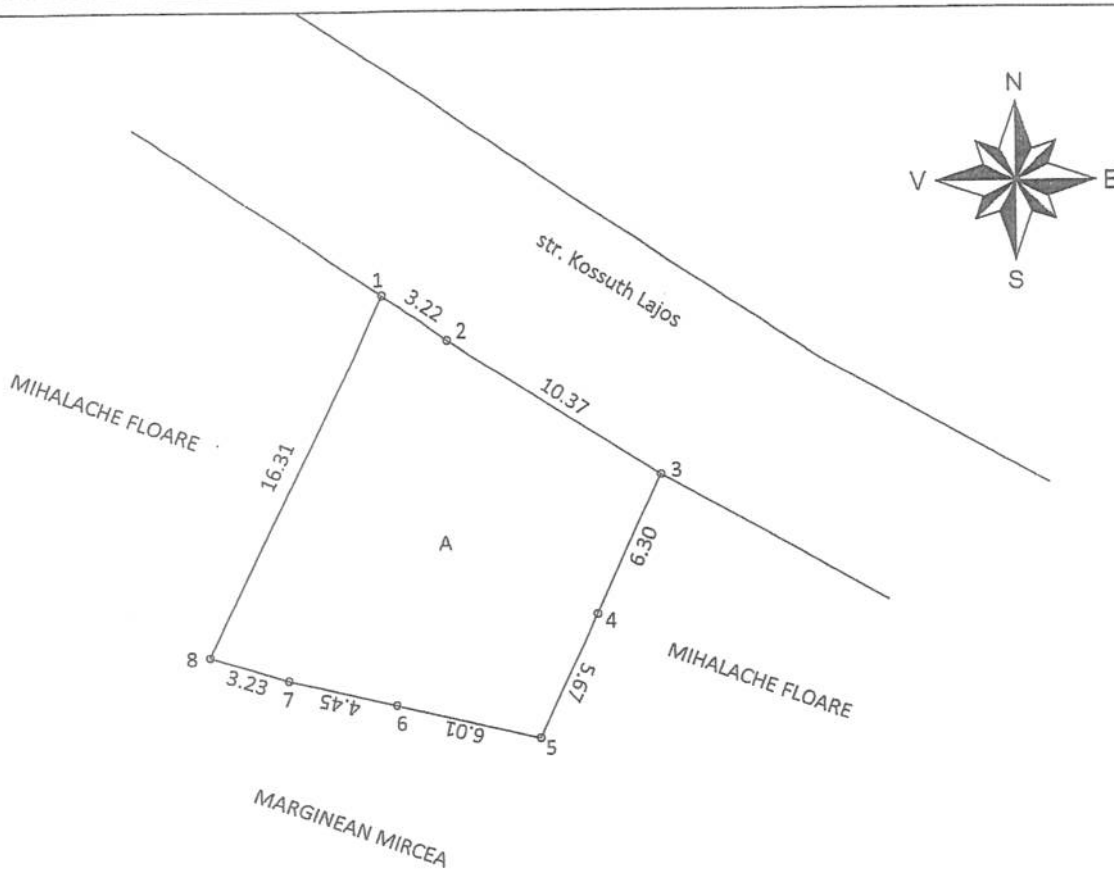


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
[Handwritten signature]
POTROVIȚĂ STELIAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

ANEXA NR.11

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
66017	191	mun. Zalau	
Funciara nr.	3246	UAT	Zalau- intravilan



INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
1	X= 353118.8501	Y= 632984.8272
2	X= 353121.5070	Y= 632983.0120
3	X= 353130.1861	Y= 632977.3317
4	X= 353127.5661	Y= 632971.6020
5	X= 353125.2038	Y= 632966.4513
6	X= 353119.3700	Y= 632967.9060
7	X= 353115.0541	Y= 632968.9907
8	X= 353111.9941	Y= 632970.0305

A. Date referitoare la teren

Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
A	191	Teren intravilan
Total	191	

B. Date referitoare la constructii

Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total		

Suprafata masurata a imobilului = 191 mp
Suprafata din act = 191 mp

Executant: SOFRON SABIN
In executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intrecimilor
entatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data: 06.11.2015

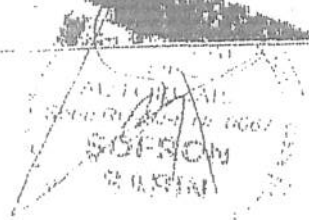
O.C.P.H. SALAJ
DRAGOMIR MARINELA
Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Stampila BCPI
Data: 11.11.15

33

mun. Zalău, str. Kossuth Lajos, între nr. 10 și 12



Printed with: [LatitGIS Viewer v1.0](http://www.LatitGIS.com) and www.LatitGIS.com





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	37452
Ziua	11
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Zalau

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	66017	191	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
37452 / 11.11.2015		
Act administrativ nr. H.C.L. NR. 230, din 05.10.2015, emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau, si adresa nr. 8026/14.10.2015 emisa de Institutia Prefectului Judetului Salaj si documentatie cadastrala		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786, domeniu privat		-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

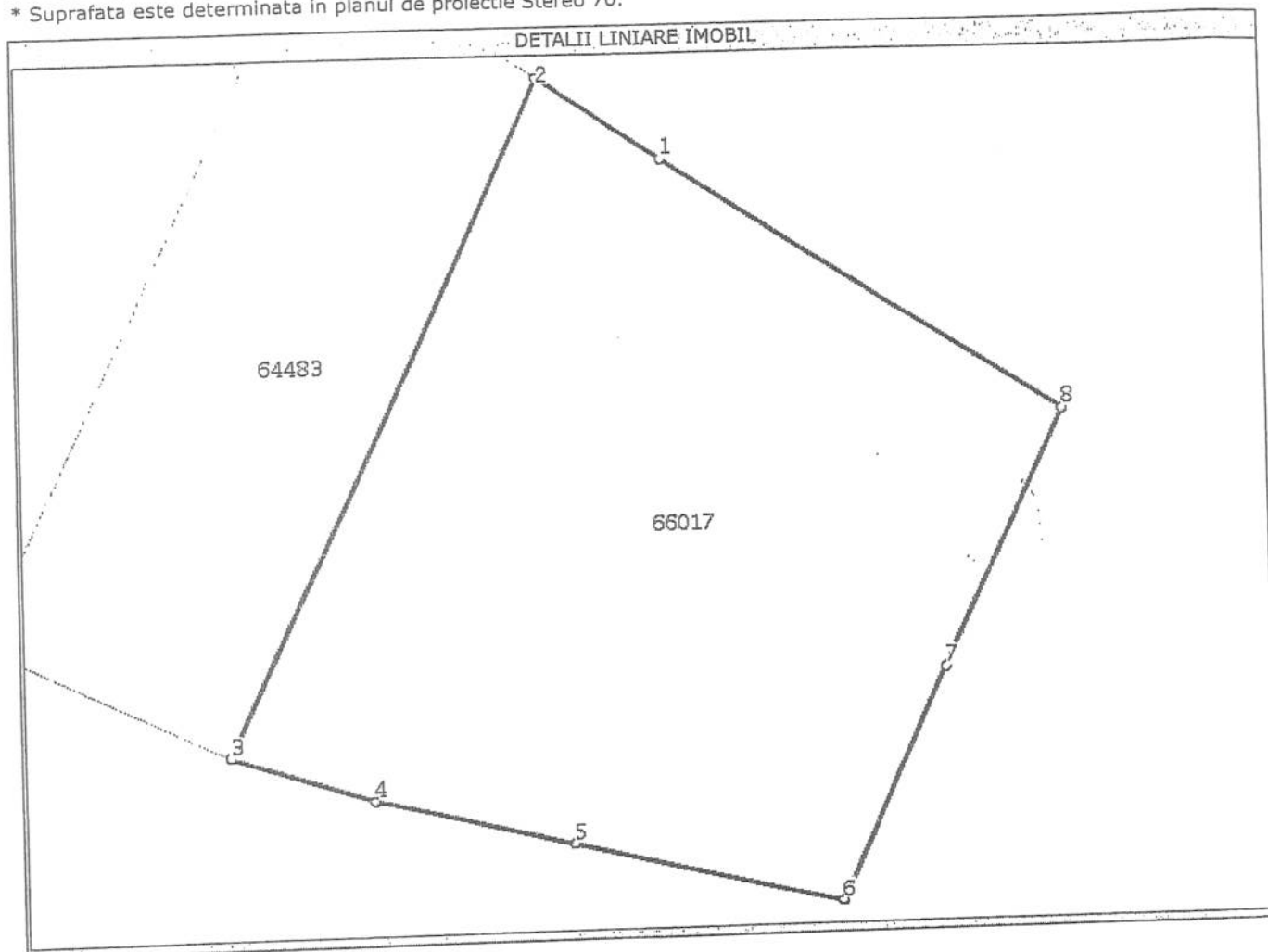
TEREN intravilan

Adresa: Zalau

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
66017	191	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	191	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	3,2
2	3	16,3
3	4	3,2
4	5	4,5
5	6	6,0
6	7	5,7
7	8	6,3
8	1	10,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
18/11/2015

Asistent-registrador,
MARIANA COZMA

Referent,

Data eliberării,

(parafă și semnătură)

(parafă și semnătură)

19. NOV. 2015

B) Foaia de proprietate

Cons. 25 oct. 1948. No. 1357.

N C

In baza contractului de vânzare și cumpărare
 în încheierea dreptului de proprietate asupra
 imobilului de val. H + 1. facut aici
 din n. f. no. 1975, cu titlul de drept
 cumpărare în parte egale în favoarea
 lui:

61 m
 part. 131
 sub 15. 10

15. MAI 20 1957

1. Carpinenii Ambrosia și Jilava
- 2) Galben. Strada din m. Palacu.

DM
 15
 800/
 m

Dec. 6 Aprilie 1957.

No. 197.

In baza contractului de vânzare și cumpărare
 între Statul de Stat al Republicii Lătra de 3
 aparute 1957, autentificat sub No. 254/167/1957 și a
 legii de vânzare care face parte integrantă din
 proiectul act, și imobilul de val. H de ord. A + 2 pe
 abolearea din acest n. f. și de documentarea în
 parcela nouă scinte și sume:

3. No. top 443/1 cu suprafața de 225.07 m
- No. top 443/2 " " 450 "

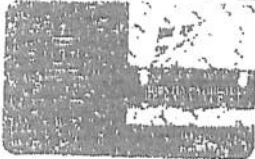
apoi imobilul cu No. top. nou 443/1 cu traversie
 n. f. No. 4235, nou înființată în favoarea lui Carpinenii
 Ambrosia și Ambrosia și imobilul Carpinenii Jilava.

4. iar parcela cu No. top. nou 443/2 cu traversie
 aici sub No. nou de ord. A + 2. în favoarea propriei
5. Parcela de pământ acuzat.

Prezentat 23 aprilie 1971 n.
 în baza contractului de vânzare și cumpărare n. 40 Jilava
 autenticat de Ministerul de Stat sub No. 800/1620

Comuna: *Salcea*

A) Foaia de Posesiune

Cantitate măsurată	Cantitate egală		Măsura de suprafață catalască în jugăre de 1600 scap. []		NOI A
			jughere	scap. []	
				6,25	
				1,50	
				241,40	
				1,31	

Grădina cu pomi și cireși în curte

Casa, teren construit și curte

13 MAI 2014

ARJL

B) FOAIE DE PROPRIETATE

20
21
22
23
24

Parcela cu N. top. 443/2/1, c. 200, teren
 construit si parte de proprietate de 251 m² teren pe
 cadastrul care este pe nr. 443, cu titlu de
 drept de posesiune in parte si in avans la
 Stefan Ionescu in 8/36 parte
 par in avans in parte si in avans la
 Garpineau Maria in 6/36 parte
 Garpineau Maria Monica in 1/36 parte
 Garpineau Gheorghe Augustin in 1/36 parte
 Garpineau Ioni in 1/36 parte

591-28

Parcela cu N. top. 443/2/2, c. 200, teren
 construit, care este in proprietate de 420
 m² pe teren nr. 443 in avans la
 Garpineau Maria, in avans Maria Monica
 Gheorghe Augustin.

13. MAI 2005

Parcela cu N. top. 443/2/3, c. 200, teren
 construit si parte de proprietate de 490 m² teren
 pe teren nr. 443 in avans la
 in parte si in avans la
 in parte si in avans la

[Faint, mostly illegible handwritten text]

591-28

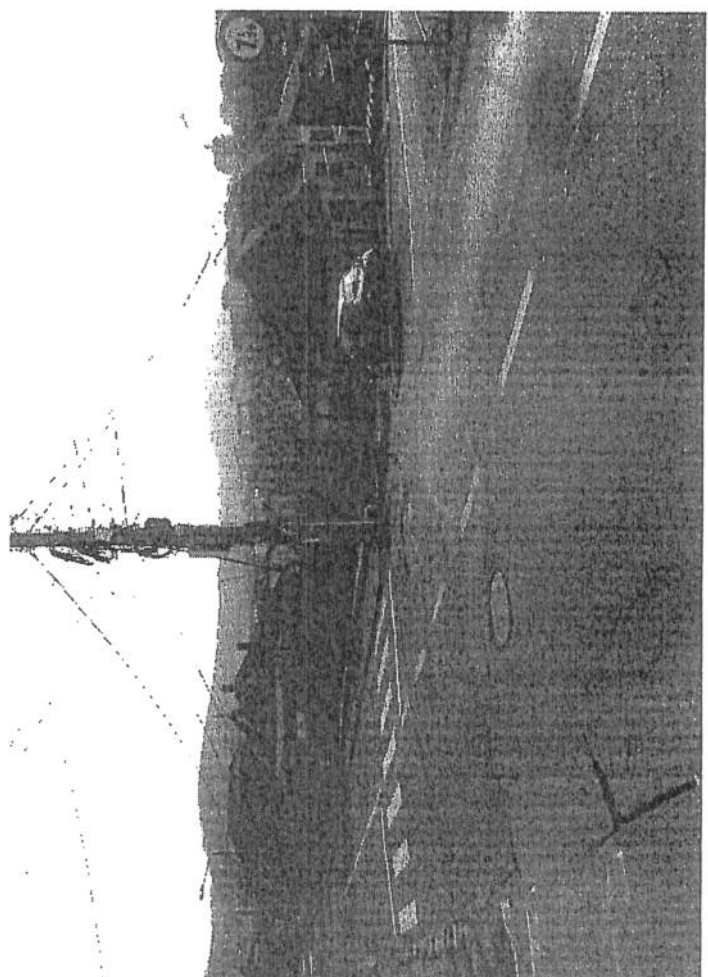
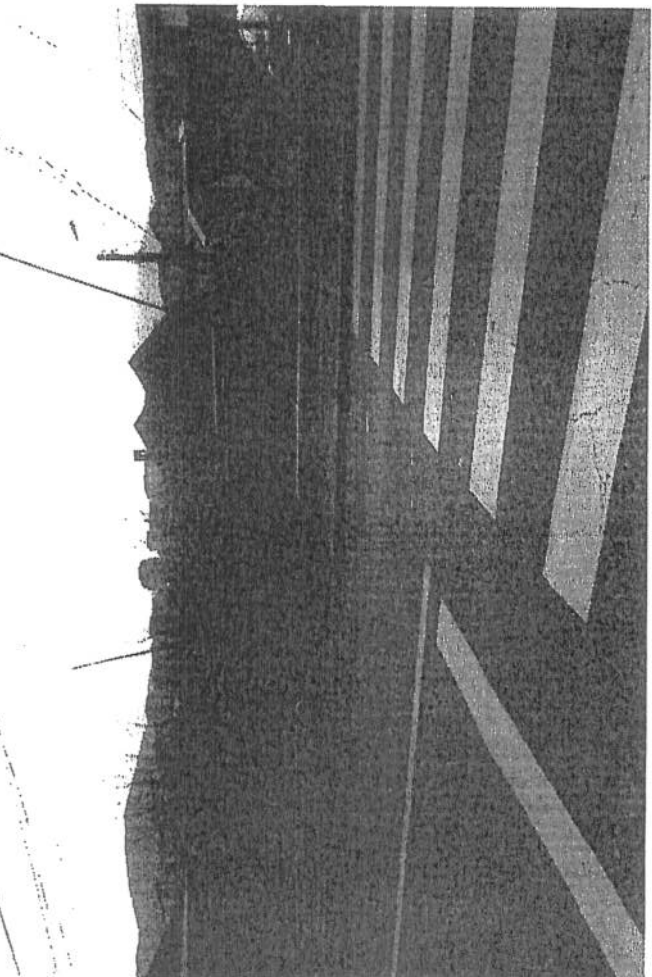
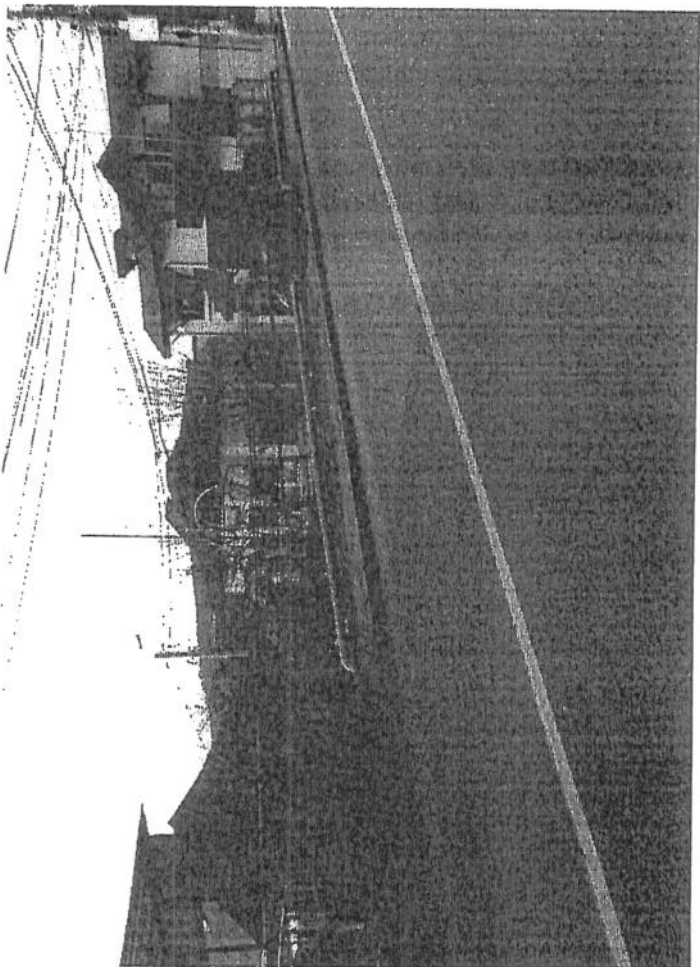
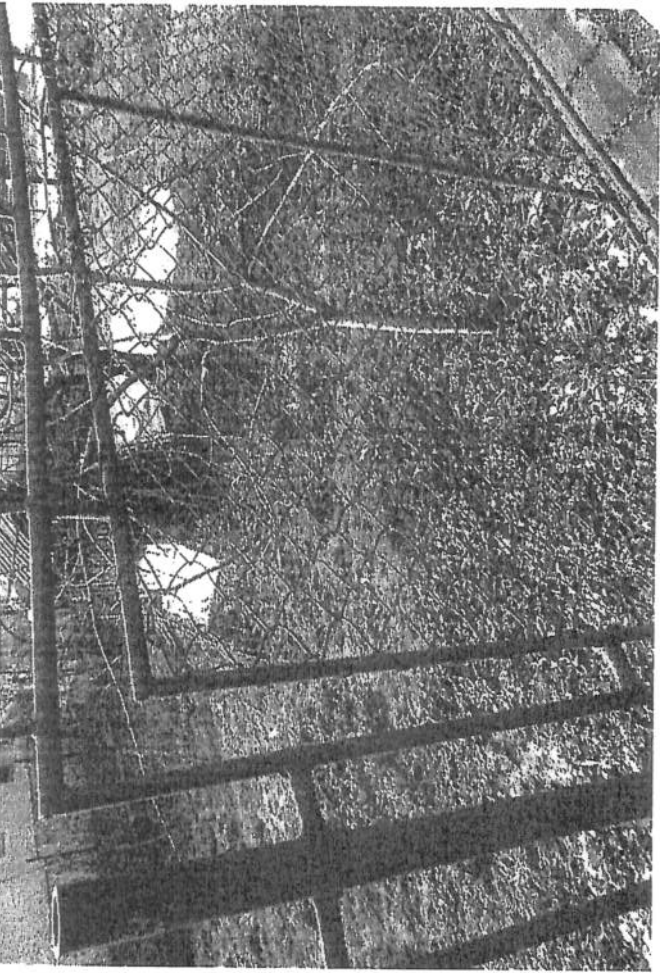
C) Foaiia de sarcini *Tragimilca*

		SUMA	NOTA
Let	II	Dei	bc
	<p>Decr. 11 iunie 1943 No. 363</p> <p>In baza actului nr. 232 din 3 mai 1943, eliberat de Comitetul de Proprietate al orașului Sălbău, asupra terenului nr. 100, serial nr. 1 și 2 de la cartea nr. 100 de la cartea nr. 100</p>		
	<p>Decr. 28 iunie 1943 No. 363</p> <p>In baza actului nr. 100 din 1943, eliberat de Comitetul de Proprietate al orașului Sălbău, asupra terenului nr. 100, serial nr. 1 și 2 de la cartea nr. 100 de la cartea nr. 100</p>		
	<p>Decr. 23 sept. 1943 No. 363</p> <p>In baza actului de donare nr. 100 de la cartea nr. 100 de la cartea nr. 100, eliberat de Comitetul de Proprietate al orașului Sălbău, asupra terenului nr. 100, serial nr. 1 și 2 de la cartea nr. 100 de la cartea nr. 100</p>		B.D-26
	<p>Decr. 28 noiembrie 1943 No. 1130</p> <p>In baza actului nr. 100 din 28 noiembrie 1943, eliberat de Comitetul de Proprietate al orașului Sălbău, asupra terenului nr. 100, serial nr. 1 și 2 de la cartea nr. 100 de la cartea nr. 100</p>		
	<p>Decr. 11 iunie 1944 No. 363</p> <p>In baza contractului de vânzare nr. 100 de la cartea nr. 100 de la cartea nr. 100, eliberat de Comitetul de Proprietate al orașului Sălbău, asupra terenului nr. 100, serial nr. 1 și 2 de la cartea nr. 100 de la cartea nr. 100</p>		100
	<p>Decr. 3 sept. 1944 No. 1209</p> <p>In baza actului nr. 100 din 3 septembrie 1944, eliberat de Comitetul de Proprietate al orașului Sălbău, asupra terenului nr. 100, serial nr. 1 și 2 de la cartea nr. 100 de la cartea nr. 100</p>		100

Handwritten initials

100-100-100

Handwritten notes





teren intravilan 7 Ari la 800 m de centru

Zalau, judet Salaj · Adaugat La 11:05, 27 Noiembrie 2015, Numar anunt: 60487220



Vand teren intravilan 7 Ari la 800 m de centru, cu utilitati, pot mare, intabulat. Pret: 12.800 euro toata suprafata.
Poza cu caracter informativ

Extravilan / intravilan	Intravilan	
Suprafata	700 m ²	
Pret	12 800 €	<i>18,00 Euro/mp.</i>

Contact data

Persoana de contact: **Marian**

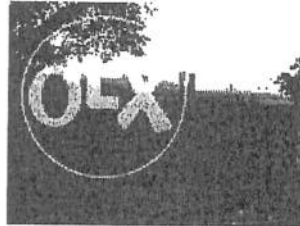
Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

Telefon: **0744 172 094**



Teren intravilan, 1275 mp, zona Bradet

Zalau, judet Salaj Adaugat La 10:59. 27 Noiembrie 2015. Numar anunt: 49943541



Persoana fizica, vand teren intravilan, intabulat, 1275 mp, front la strada 23m.
Este situate in Zalau, zona Bradet, strada Cetinei, la aprox. 600 m de hotel Royal si este imprejmuit cu gard din panouri de sarma sudata pe fundatie de beton. Toate utilitatile sunt chiar langa teren, la frontul stradal.
Dispun de certificate de urbanism, se poate construi in regim D+P+M, P+E, regim de inaltime 6m la cornisa.
Este studiu geo efectuat
Zona linistita, priveliste extraordinara.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	1 275 m ²
Pret	21 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Ferenc**

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

Telefon: **0744 619 408**



Teren intravilan LIVADA MESES

Zalau, judet Salaj : Adugat La 14:38. 24 Noiembrie 2015. Numar anunt: 22041559



Teren intravilan livada meses, str. Dimitrie Cantemir, front-20,5m, panorama deosebita, soare in permanenta, intabulat

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	1 000 m ²
Pret	20 €

Contact data

Persoana de contact: **Luminita**

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

Telefon: **0745 371 533**



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 3 la HCL nr. 118
Din 18.04.2016

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării la licitație publică a unui imobil - teren situat în Municipiul Zalău, str.Kossuth Lajos nr.10-12, teren intravilan în suprafață de 191 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău

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

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

CAP. II. OBIECTUL VÂNZĂRII

2.1. Terenul în suprafață de 191 mp ce face obiectul vânzării este identificat, conf. Încheierii de carte funciară:

- Încheierea OCPI nr. 37452 din 11.11.2015 prin care s-a întabulat dreptul de proprietate privată în favoarea Municipiului Zalău, conf. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 230 din 05 octombrie 2015 privind întabularea terenului identificat în CF nr.66017 Zalău nr. cadastral situat în intravilanul Municipiului Zalău, str. Kossuth Lajos nr.10-12, în suprafață de 191 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău;

2.2. Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a municipiului Zalău.

CAP. III ORGANIZAREA LICITAȚIEI ȘI ELEMENTE DE PREȚ

3.1. La licitație pot participa persoane fizice și/sau juridice, conform legislației în vigoare.

3.2. Prețul de vânzare de la care se pornește licitația publică este de 21120 lei inclusiv TVA stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Dehelean Gheorghe (Anexa nr.1) și cuprinde și cheltuielile ocazionate cu evaluarea. Pasul de strigare va fi de 50 lei.

3.3. Prețul de vânzare al imobilului se va putea achita integral, în termen de maxim 60 de zile de la data adjudecării, sub sancțiunea anulării adjudecării și reluării licitației.

3.4. Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de

la data licitației publice.

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

3.6. Garanția de participare la licitație este în suma de 1000 lei.

3.7. Garanția depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

3.8. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- neprezentarea la licitația publică;

- neprezentarea la notar în vederea încheierii Contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică în termenul prevăzut la art. 3.4.

3.9. 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:

- copie act de identitate/delegație

- certificat constatator emis de ORC pt. participare la licitație și C.U.I/copie; (pers. Juridice)

- dovada achitării garanției de participare la licitație;

- dovada achitării caietului de sarcini;

- certificat fiscal eliberat de Serviciul de impozite și taxe al Primăriei Zalău, din care să reiasă că nu dețin debite față de bugetul local;

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

3.11. 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.

3.12. Ofertanții vor participa la licitație prezentând actul de identitate sau actul prin care au fost delegați să participe în numele persoanei juridice la licitație (împuternicire pentru reprezentatul, care nu este administratorul persoanei juridice).

3.13. Adjudecarea se face în favoarea ofertantului care la cea din urmă strigare a oferit prețul cel mai mare. La prima licitație, aceasta se va desfășura numai dacă s-au înscris minim 2 participanți, în caz contrar, licitația se va relua la un nou termen, cu repetarea anunțului, caz în care la cel de-al doilea termen urmând a se adjudeca și în cazul unei singure oferte, prin negociere directă.

3.14. După încheierea fiecărei licitații, participanții și comisia de licitație vor semna procesul verbal încheiat privind derularea licitației.

CAP. IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- 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;

- vânzătorul garantează pe cumpărător pentru evicțiunea totală sau parțială a bunului ce face obiectul vânzării.

4.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

a) cumpărătorul se obligă să achite prețul imobilului teren la valoarea adjudecată în condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

b) să plătească taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară.

CAP. V. DISPOZIȚII FINALE

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

5.2. Caietul de sarcini, se pune la dispoziția solicitantului contra cost – 50 lei.

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

5.4. Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au debite față de bugetul local;

- au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al Municipiului Zalău;

- nu au achitat garanția de participare la licitație.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Lupa Ilie Ioan



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Potroviță Stelian

