



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. 119 din 18 aprilie 2016

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil - teren situat în Municipiul Zalău, identificat cu nr.cad. 65673 în Cartea Funciară 65673 UAT Zalău, în suprafață de 362 mp, situat pe str. Tudor Arghezi, nr. 8, proprietatea privată a Municipiului Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere referatul Direcției patrimoniu nr.26759/12.04.2016, adresa nr. 19361 din 02.04.2015, Planul de amplasament și delimitare a imobilului, Extrasul de carte funciară pentru informare nr.65673 Zalău; Certificatul de urbanism nr. 420/18.04.2016.

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 168 din 27 iulie 2015 privind atestarea la domeniul privat al Municipiului Zalău a imobilului teren intravilan de 362 mp situat în Municipiul Zalău, pe str. Tudor Arghezi, nr.8;

-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 Pop Maria;

-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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului – teren, situat în Municipiul Zalău, str. Tudor Arghezi, nr. 8, identificat cu nr. cad. 65673 în Cartea Funciară 65673 UAT Zalău, în suprafață de 362 mp, cu categoria de folosință curți construcții, proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificat în Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Însușirea raportului de evaluare realizat de către evaluatorul autorizat ANEVAR Pop Maria, în scopul vânzării terenului cu categoria de folosință curți- construcții identificat cu nr.cad.65673 în Cartea Funciară 65673 UAT Zalău, în suprafață de 362 mp, situat pe str. Tudor Arghezi, nr. 8, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

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 pornește licitația publică este de **29.934 lei**, inclusiv TVA, reprezentând prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul ANEVAR Pop Maria (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



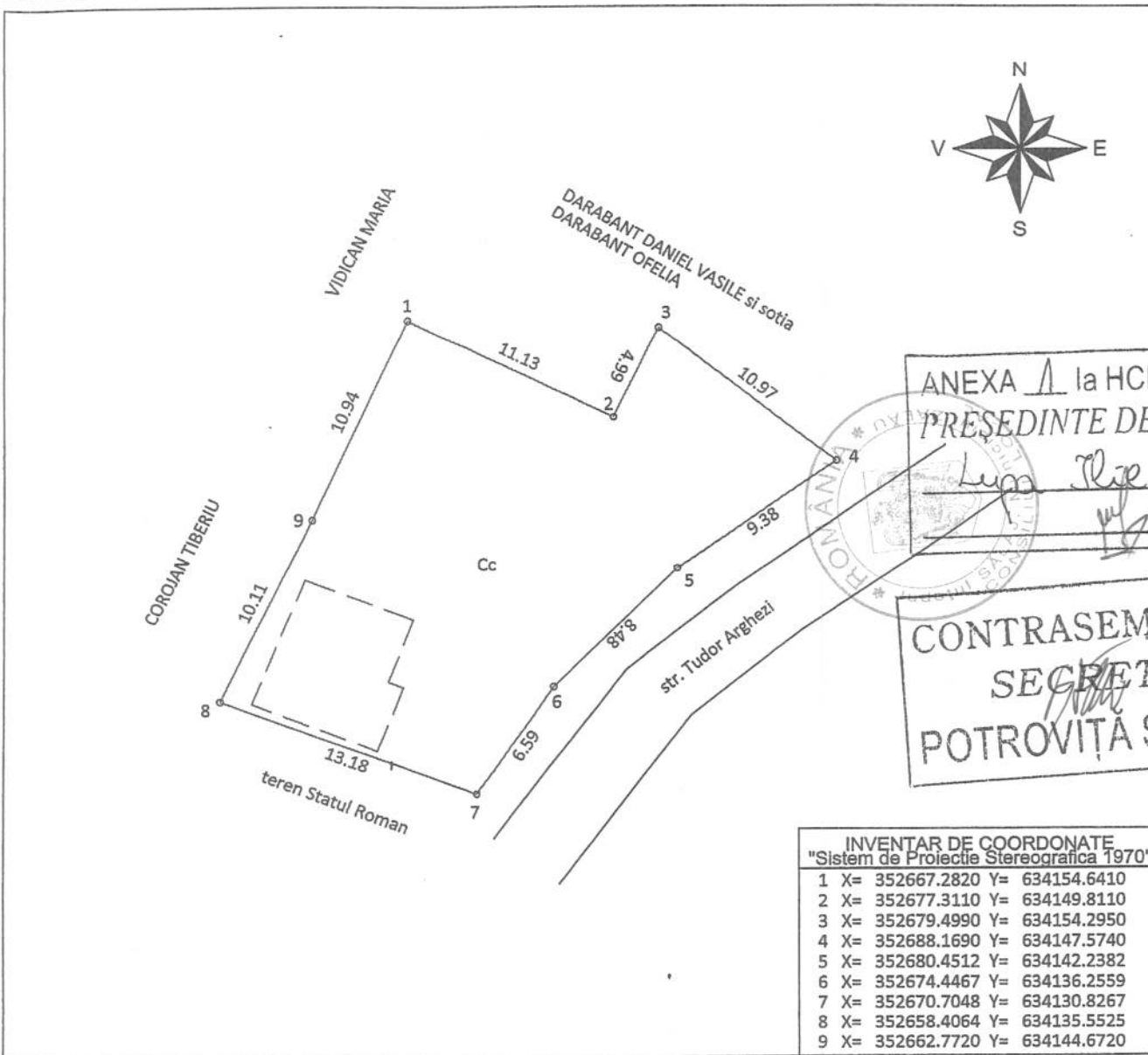
CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Potroyiță Stelian

Scara 1:500

Nr. cad. 6567B	Suprafata masurata 362	Adresa imobilului mun. Zalau, str. Tudor Arghezi, nr. 8	
Cartea Funciara nr.	5165, 5441	UAT	ZALAU - INTRAVILAN



ANEXA 1 la HCL 19/18.04.2016
 PRESEDINTE DE SEDINTA
 Lupu Ilie Ioan

CONTRASEMNEAZA
 SECRETAR
 POTROVIȚA STELIAN

INVENTAR DE COORDONATE
 "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

1	X= 352667.2820	Y= 634154.6410
2	X= 352677.3110	Y= 634149.8110
3	X= 352679.4990	Y= 634154.2950
4	X= 352688.1690	Y= 634147.5740
5	X= 352680.4512	Y= 634142.2382
6	X= 352674.4467	Y= 634136.2559
7	X= 352670.7048	Y= 634130.8267
8	X= 352658.4064	Y= 634135.5525
9	X= 352662.7720	Y= 634144.6720

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	362	Teren intravilan imprejmuit
Total		362	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			O.C.P.I. SĂLAI EMBER BIANCA MARIA - consilier cadastru

Suprafata masurata a imobilului = 362 mp
 Suprafata din act = 362 mp

Executant: SORIN SĂBÎN
 Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiilor cadastrale si corectitudinea acastora cu realitatea din teren
 Semnatura si stampila
 Data: 05.08.2015

Inspector:
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
 Semnatura și parafă
 Data: 24.09/06.08.2015

Stampila BCPI

CERTIFICAT DE AUTENTICARE
 SORIN SĂBÎN
 ANCP - Serviciu tehnic de cadastru

19

Dosarul nr. 24389/06-08-2015

INCHEIERE Nr. 24389

REGISTRATOR Tarcea Claudia -Adriana

ASISTENT REGISTRATOR Pocola Adriana

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. Hotărârea nr. 168/27-07-2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau, adresa nr.6157/06.08.2015 emisa de Institutia Prefectului Judetului Salaj, documentatia 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 65673, in scris in cartea funciara 65673 UAT Zalau;
- se infiinteaza cartea funciara nr. 65673 UAT Zalau pentru imobilul teren in suprafata de 362 mp, imobil care a fost identificat cu nr.top. 1927/2/1/1/1, nr.top.1927/1/b/1/2/1, nr.top.1927/2/1/2/1/1/a si nr. top.1927/2/1/2/2/a dezmembrat si transcris din cartea funciara nr. 5165 Zalau si cartea funciara nr.5441 Zalau sub B.1 din cartea funciara 65673 UAT Zalau;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE in baza L 18/1991 mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL ZALAU**, sub B.2 din cartea funciara 65673 UAT Zalau;

Prezenta se va comunica partilor:

Primaria Municipiul Zalau prin persoana autorizata Sofron Sabin.

*) 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,
12-08-2015

Registrator,
Tarcea Claudia -Adriana

(parafa si semnătura)

Asistent-registrator,
Pocola Adriana

(parafa si semnătura)

*) 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	24389
Ziua	06
Luna	08
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Zalau, Strada Tudor Arghezi, nr. 8

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	65673	362	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
24389 / 06.08.2015		
Act administrativ nr. Hotărârea nr. 168, din 27.07.2015, emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau, adresa nr.6157/06.08.2015 emisa de Institutia Prefectului Judetului Salaj, documentatia cadastrala		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza L 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786	-

C. Partea III. SARCINI

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



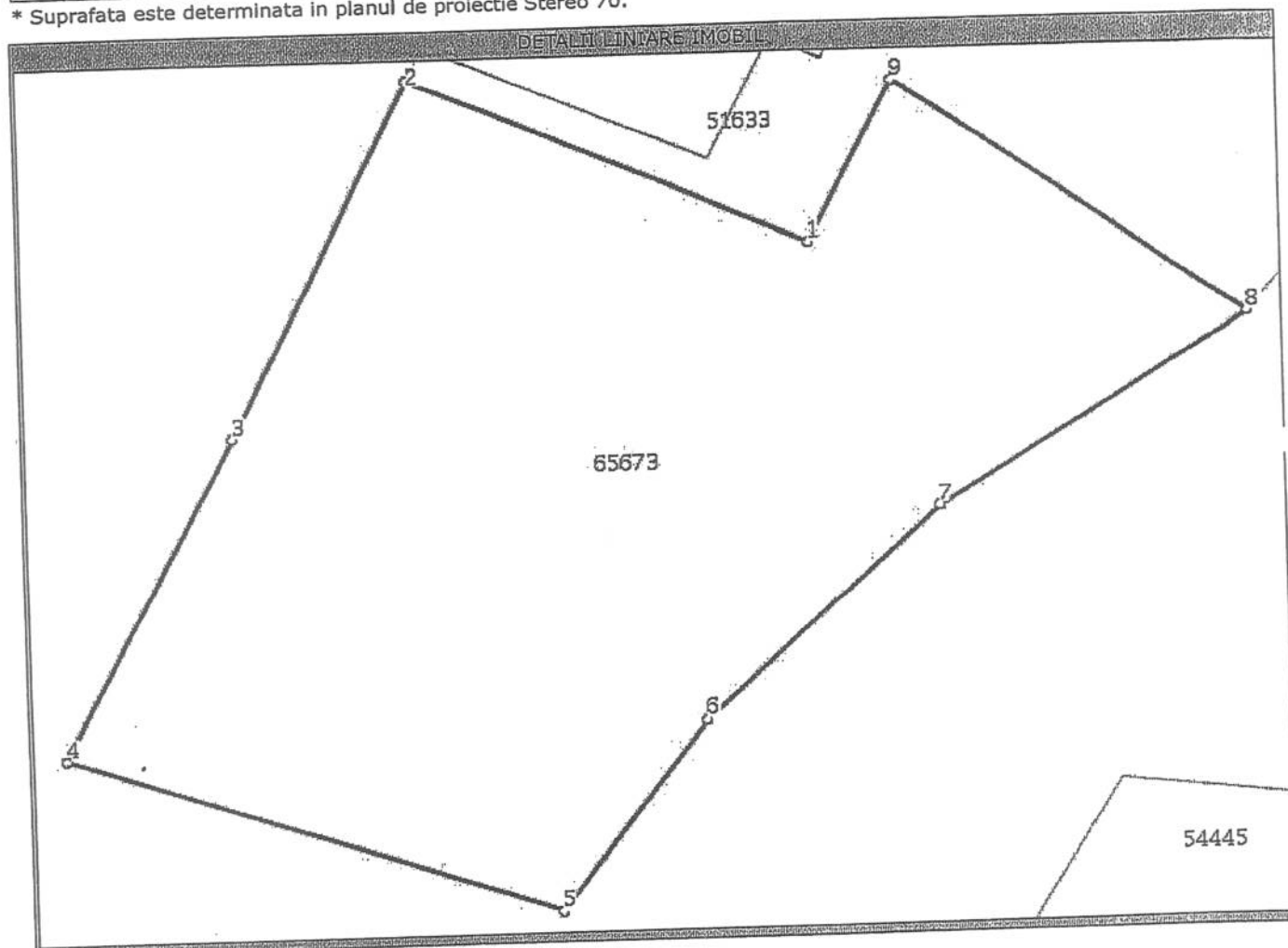
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Zalau, Strada Tudor Arghezi, nr. 8

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
65673	362	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	362	-	-	-	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
1	2	11,1
2	3	10,9
3	4	10,1
4	5	13,2
5	6	6,6
6	7	8,5
7	8	9,4
8	9	11,0
9	1	5,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța 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,
12/08/2015

Asistent-registrator,
ADRIANA POCOLA

Referent,

Data eliberării,
13/08/2015

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ANEXA 2

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Localizare: Loc. Zalau, str. T. Arghezi nr.8

Proprietar al terenului: Primaria Municipiului Zalau, Judetul Salaj

Solicitant: Municipiul Zalau- Consiliul Local

Destinatar: Municipiul Zalau

ANEXA 2 la HCL 129/18.04.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lupa Ilie Ioan



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI și al PROPRIETARULUI

- oct. 2015 -



Inregistrat în Registrul
10.10.2015

REZUMATUL EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "TEREN INTRAVILAN " -, situat în Loc. Zalau, str. T. Argezi nr.8, Jud. Salaj .

- o Parcela are suprafața de cate **362 mp** , conform schitei atasate.

SCOPUL EVALUĂRII, INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vanzării . Prezenta lucrare se adresează Primăriei Municipiului Zalau, in calitate de proprietar al terenului intravilan.

Lucrarea se realizează în baza comenzii nr. 140 din data de 16.09.2015 primita de la client, in urma ofertei pentru servicii de evaluare transmisa.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 30.09.2015, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Terenul	SUPRAFAȚA (mp)	VALOARE DE PIAȚĂ	
		EURO	LEI
Teren intravilan	362	5.240	23.140

- Cursul de schimb considerat este de 4,4167 lei/euro, curs oficial BNR valabil la data de 30.09.2015;
- Valoarea este fără TVA și este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).
- Prezenta evaluare nu poate fi utilizată în alt scop decat cel declarat.
- Terenul a fost evaluat ca fiind concesionat.

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare (SEV), recomandărilor și metodologiei de lucru a ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

EVALUATOR



CUPRINS

Cap. I. PREMIZELE EVALUĂRII (DEFINIREA MISIUNII)	pag. 5
1.1. OBIECTUL, EVALUĂRIISCOPIUL și UTILIZAREA EVALUĂRII.....	pag. 5
1.2. DREPTUL DE PROPRIETATE, DESCRIEREA LEGALĂ.....	pag. 5
1.3. SOLICITANTUL EVALUĂRII (CLIENTUL)	pag. 5
1.4. TIPUL VALORII, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII.....	pag. 5
1.5. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	pag. 5
1.6. DATA EVALUĂRII	pag. 5
1.7. STANDARDELE DE EVALUARE APLICATE ȘI SURSE DE INFORMARE..	pag. 6
1.8. RĂSPUNDEREA FAȚĂ DE TEREȚI ȘI CLAUZA DE NEPUBLICARE	pag. 6
1.9. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.....	pag. 6
Cap. II. PREZENTAREA DATELOR	pag. 7
2.1. AMPLASAREA TERENULUI, ACCES, DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI..	pag. 7
2.2. DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARA.....	pag. 8
2.2.1. DEFINIREA PIETEI ȘI A SUBPIETEI.....	pag. 8
2.2.2. OFERTA PROPRIETATII SIMILARE.....	pag. 8
2.2.3. CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE.....	pag. 8
2.2.4. ECHILIBRUL PIETEI , RAPORTUL CERERE-OFERTA, CONCLUZII.....	pag. 8
Cap. III. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	pag.9
3.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	pag.9
3.2. METODOLOGIE	pag.9
3.3. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII	pag.10
Cap. IV. REZULTATELE EVALUĂRII, OPINIA ASUPRA VALORII	pag.13

ANEXE

1. Poze teren si oferte din piata- comparabile
2. Extras CF si amplasare in zona;
3. HCL nr.4/21 ianuarie 2008-aprobare PUZ str. T. Arghezi



CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC), recomandărilor și metodologiei de lucru a ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). A fost respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Pop Maria, în luna august 2015 însoțit de d-na Predescu Adina, din partea Primăriei Zalau, în calitate de reprezentant al proprietarului terenului și d-l Ciobanca Ioan și Ileana, concesionarii terenului.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul de Aplicații la evaluarea SEV 400- Verificarea Evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON Asigurare.

Raportul de evaluare cuprinde 25 pagini, inclusive anexele: Poze, Extras CF, amplasarea în zona și HCL nr.4/2008

EXECUTANT
Pop Maria
Expert evaluator EPI, EI.



Cap. I. PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "TEREN INTRAVILAN" în suprafața de 362 mp, situat în Str. T. Arghezi nr.8, loc. Zalau, care este delimitat de următoarele vecinătăți

Est: str. T. Arghezi

Vest: Coroian Tiberiu și Vidican Maria;

Sud: Teren statul Roman

Nord: Daranant Daniel Vasile și soția Darabant Ofelia;

1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

- Pentru terenul intravilan evaluatorul a avut la dispoziție în copie a:
 - Extrasul CF nr. 65673 UAT Zalau, nr. cadastral 65673 (forma parcelei- neregulată), pe categoria de folosință curți- construcții;
 - Planul de amplasament și detalierea suprafeței de teren;
 - Nu au fost efectuate verificări suplimentare referitoare la proprietate.

1.3. SOLICITANTUL EVALUĂRII (CLIENTUL)

Evaluarea a fost solicitată de **Primăria Zalau- Consiliul Local**, cu sediul în loc. Zalau, Piața Iuliu Maniu nr. 3, jud. Salaj.

1.4. TIPUL VALORII, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII,

Metodologia aplicată a avut în vedere estimarea unei „valori de piață” definită conform prevederilor Standardelor de Evaluare SEV-100 – Cadrul general, în scopul vânzării.

- ☞ **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.5. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

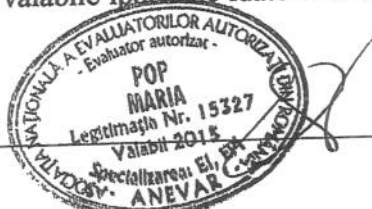
Inspecția proprietății a fost efectuată în 01 octombrie 2015 de către evaluator Pop Maria, în prezența d-lui Darabant Daniel-Vasile, în curtea căruia este amplasat și împrejmuit terenul care face obiectul evaluării.

Au fost preluate documentele existente referitoare la proprietatea evaluată de la proprietarul terenului – Primăria municipiului Zalau-, au fost analizate și confruntate cu situația de pe teren, am fotografiat proprietatea.

Nu am beneficiat de sprijin din partea altei persoane și nu am solicitat expertize.

1.6. DATA EVALUĂRII

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie 2015, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.



Evaluarea a fost realizată în 06.10.2015, care este și data raportului.

1.7. STANDARDELE DE EVALUARE APLICABILE ȘI SURSELE DE INFORMAȚII

Având în vedere tipul proprietății și scopul evaluării, au fost aplicate următoarele standarde:

- SEV-230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV-100 – Cadrul general

Au fost utilizate ca surse de informare:

A. Informații furnizate de către client:

- datele de identificare ale terenului (adresă, identificare fizică pe teren);
- documente care atestă situația juridică a terenului ;
- suprafața terenului preluate din plan de situație și încadrarea în zonă;
- istoricul proprietății, scopul evaluării;

B. Informații la care are acces evaluatorul:

- constatările directe și concluziile în urma inspecției proprietății;
- informații de piață (ofertă, cerere, tranzacții și evoluția pieței specifice), din mass media, de la agenții imobiliare, de pe site-urile de specialitate și din baza proprie de date a evaluatorului.
- standardele de evaluare –SEV- 230, bibliografia de specialitate

1.8. RĂSPUNDEREA FAȚĂ DE TERȚI ȘI CLAUZĂ DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea exclusivă a acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care să afecteze valoarea.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat expres, este confidențial, strict pentru client și destinat și nu acceptăm nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, ori incluse într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele expres menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale, putând angaja răspunderea civilă.

1.9. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:



Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Valoarea de piață pentru terenul subiect a fost estimată sub ipoteza că acesta este proprietatea Primăriei Zalau.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, dacă nu a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem informații despre inspecții sau rapoarte care să indice prezența contaminanților, a materialelor periculoase, sau a altor aspecte și fenomene previzibile care pot influența valoarea;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în conformitate cu evoluția pieței și cu datele ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai datele pe care le-a avut la dispoziție, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații utile, de care acesta nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Suprafața considerată se bazează pe valorile înscrise în documentele prezentate evaluatorului;
- Orice schițe, desene, explicații ale evaluatorului sunt aproximative și au menirea de a ajuta pe utilizatorul evaluării să înțeleagă proprietatea. Evaluatorul nu este expert topo și nu are nici o competență în acest sens.
- Valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, inflație, evoluția cursului de schimb, evoluția crizei economice, etc.) nu se modifică semnificativ;
- Intrarea în posesia 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 referitor la proprietatea evaluată, cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- Prezentul raport, ori părți ale sale (în special concluzii, valori, informații utilizate, date despre proprietar sau beneficiarul evaluării) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregului activ la care valoarea se referă și orice divizare sau distribuție a valorii pe fracțiuni va invalida valoarea, cu excepția situațiilor în care distribuția valorii a fost prevăzută în raport.
- Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat numai în scopul declarat de beneficiar.

Cap. II. PREZENTAREA DATELOR

2.1. AMPLASAREA TERENULUI. ACCES. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

- Terenul intravilan pentru construcții și curți, supus evaluării este proprietatea Primăriei Municipiului Zalau, și are o suprafață de **362 mp**;
- Amplasamentul are utilități (energie electrică, apă, telefonie, cablu de date);
- Terenul are forma neregulată, cu dimensiunile: - conform planului de situație anexat.
- Terenul intravilan pentru construcții și curți - în suprafață de **362 mp**, este amplasat în Str. T. Arghezi nr.8, Jud. Salaj. În Planul Urbanistic Zonal pentru str. T. Arghezi, -Proiect nr. 337/2007, aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 4 din 21 ianuarie 2008, este prevăzută parcela minimă pentru construcții de locuințe de **400 mp**. (anexată prezentului raport).



Nu deținem informații despre contaminări ale zonei, evaluatorul nu se poate pronunța asupra problemelor de mediu și nu a solicitat o expertiză în acest sens. Considerăm că dacă alte problemele de mediu nu sunt cunoscute la data evaluării, acestea nu există, ipoteză pe care a fost fundamentată estimarea valorii de piață.

2.2. DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

2.2.1. DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața imobiliară, se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt, de cele mai multe ori, banii. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip "teren intravilan pentru curți și construcții" situată în mediu urban.

2.2.2. OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Oferta poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativă și cantitativă.

Sub aspect cantitativ, oferta de terenuri pentru dezvoltare rezidențială este foarte limitată la nivel de zona centrală a municipiului.

Din punct de vedere calitativ, oferta este de asemenea foarte limitată. Nu există oferte în zona centrală relativ comparabile, cu acces direct din strada și cu utilități complete.

2.4.3. CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În condiții normale de piață, există cerere pentru proprietăți similare. În situația actuală, când puterea de cumpărare este din ce în ce mai scăzută iar finanțarea pentru cumpărare de imobile este tot mai greu de obținut, cererea manifestă multă prudență. Tranzacțiile sporadice care au loc sunt în acea parte a ofertei, care, din diverse motive este obligată să vândă terenuri pentru dezvoltare rezidențială, de regulă parcele în suprafețe mici.

2.4.4. ECHILIBRUL PIEȚEI, RAPORTUL CERERE/OFERȚĂ, CONCLUZII

Având în vedere cele prezentate la explicarea ofertei și a cererii, se poate observa că există ofertă medie și cerere modestă, fapt ce definește piața în dezechilibru și regres.

Analizând evoluția cerere-ofertă în 2007-2015 se constată următoarele aspecte semnificative:

- Finele anului 2007 a înregistrat nivel maxim al cererii pe piața imobiliară în general și, în consecință multe tranzacții la prețuri mari (corespunzătoare unei piețe deosebit de active), astfel că în luna decembrie 2007 prețurile pe piața imobiliară erau, în medie cu aprox 20-30% mai mari decât la mijlocul anului. A fost una dintre perioadele cele mai dinamice pe piață și, probabil cota maximă a pieței imobiliare în România, având în vedere perspectivele actuale.

- În prima parte a anului 2008, piața imobiliară a fost în stagnare, dar cererea a început să scadă simțitor. Deoarece vânzătorii sperau că lipsa cererii este doar aspect de moment, au ținut prețul ridicat, uneori chiar în creștere, fapt ce a determinat diminuarea drastică a tranzacțiilor. Începând din iulie - august 2008, când au apărut și zvonuri despre criza financiară, fără ca aceasta să se manifeste în România, piața imobiliară a început să scadă, astfel că, la finele anului prețurile să fie mai mici cu aprox, 30% decât în iulie august.

- După ce efectele crizei mondiale au început să fie tot mai vizibile și în România, cu previziuni tot mai sumbre privind evoluția acestei crize pe plan intern, piața imobiliară a fost blocată. Rarele tranzacții care au avut loc, au fost situații de vânzare forțată, astfel că nu se poate vorbi despre o valoare de piață, așa cum este definită de IVSC (Standardele Comitetului Internațional de Evaluare). În ultimele 7 luni, piața imobiliară, inclusiv cea a terenurilor, începe să se manifeste, dar tranzacțiile sunt încă deosebit de rare.



Cap. III. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai buna utilizare - este definită 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.

Teren este intravilan – este amplasat pe Str. T. Arghezi nr.8, si are categoria de folosinta inscris in CF- pentru curti - constructii.

Terenul este imprejmuit impreuna cu terenul cumparat ce catre d-l Darabant Daniel-Vasile prin Contractul de vanzare-cumparare incheiat in forma autentica sub nr. 894/25 iunie 2013, in suprafata de 363 mp, si are ca destinatia acuala – curte, iar pe o parte este construit un garaj.

In Planul Urbanistic Zonal pentru str. T. Arghezi, -Proiect nr. 337/2007, aprobat prin Hotararea de Consiliu Local nr. 4 din 21 ianuarie 2008, este prevazuta parcela minima pentru constructii de locuinte de 400 mp. (a se vedea anex la prezentul raport). In aceste conditii destinatia ce poate fi atribuita suprafetei de teren de 362 mp, proprietar Primaria Municipiului Zalau, care este lipit de terenul de 363 mp –proprietatea d-lui Darabant Daniel – Vasile – nu poate fi considerat teren constructibil.

Cea mai buna utilizare a terenului in suprafata de 362 mp este pentru curte si gradina.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2. METODOLOGIE

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: **comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.** Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

În condițiile economice actuale, cu tranzacții puține atât în ce privește terenul liber, cât și terenul construit, datele necesare abordării prin tehnicile enumerate mai sus sunt greu de obținut, iar precizia acestora este modestă, ducând la rezultate artificiale, eronate și nerelevante.

Metoda de evaluare utilizată este – **abordarea prin comparații directe**, care este singura aplicabilă eficient terenului subiect, care este un teren liber (curte), prin utilizarea unor oferte concrete și pertinente, corectate corespunzător.

3.3. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea terenului subiect cu parcele similare, vândute sau ofertate pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănarilor și diferențelor între proprietăți. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate evaluate, motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la data evaluării, dimensiunea proprietății, localizarea, caracteristicile fizice și caracteristicile economice.

În cazul de față, numărul tranzacțiilor cu terenuri intravilane s-a redus simțitor din a doua parte a anului 2008, nici oferta nu este una semnificativă. De asemenea, condițiile pieței în ultimi 3 ani s-au schimbat foarte mult, având acum o piață a cumpărătorilor.

S-a aplicat ca metodă analiza calitativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de evaluat. Corecțiile au fost



exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta negociată	oferta negociată	oferta negociată
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale și fizice				
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Municipiul Zalau, str. T. Arghezi nr.8, Jud. Salaj	Municipiul Zalau, str. Dumbrava Nord, Jud. Salaj-teren liber	Municipiul Zalau, zona Casa Armatei	Municipiul Zalau, str. Closca, Jud. Salaj-teren liber
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	362	400	600	385
	Forma, raport front / adâncime:	forma neregulată	dreptunghiular	patrulat	patrulat
	Front stradal - aprox (ml):	24,24	20	15 ml	30 la drum
	Topografie:	înclin. 0%	inclin.0%	inclin. 0%	rampă 20%
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / cablu date)	da- (energie, apa, cablu, telefon)	da/ toate la limita proprietatii	da/ toate utilitatile	da/ toate la limita proprietatii
9	Zonare:	curte pentru locuința	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai bună utilizare:	curte pentru locuința	rezidențial	rezidențial	curte pentru locuința
	Pret total (EURO)		8.500	11.100	6.799
	Pret / mp (EURO)		21,25	18,5	17,66
	Nr. telefon proprietar (ag. imobiliară)		0723-181196	744977507	

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare data Suprafața [mp] PREȚ VÂNZARE EUR Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație TIP COMPARABILA	Municipiul Zalau, str. T. Arghezi nr.8, Jud. Salaj	Municipiul Zalau, str. Dumbrava Nord, Jud. Salaj- teren liber	Municipiul Zalau, zona Casa Armatei	Municipiul Zalau, str. Closca, Jud. Salaj- teren liber
	prezent	prezent	prezent	prezent
	362	400	600	385
		8.500	11.100	6.799
		€ 21,25	€ 18,50	€ 17,66
Tip comparabila		oferta negociată	tranzacție recentă	oferta negociată
Corecție unitară sau procentuală		-15%	-15%	-15%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-3,19	-2,78	-2,65
Pret de vânzare corectat		18,06	15,72	15,01
DREPTUL DE PROPRIETATE				



Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 18,06	€ 15,72	€ 15,01
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	terenul este curtea limitrofa clădirii (nu se mai poate construi pe teren)	este permisă construirea	este permisă construirea	nu este permisă construirea
Corecția unitară sau procentuală		-10%	-10%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		-€ 1,81	-€ 1,57	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,25	€ 14,15	€ 15,01
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)		€ 16,25	€ 14,15	€ 15,01
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală				
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,25	€ 14,15	€ 15,01
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,25	€ 14,15	€ 15,01
LOCALIZARE				
Localizare	Municipiul Zalău, str. T. Arghezi nr.8, Jud. Salaj	Municipiul Zalău, str. Dumbrava Nord, Jud. Salaj- teren liber	Municipiul Zalău, zona Casa Armatei	Municipiul Zalău, str. Clocșca, Jud. Salaj- teren liber
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,25	€ 14,15	€ 15,01
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	362	400	600	385
Corecția unitară sau procentuală		-10,0%	-15%	0%
Corecție totală pentru dimensiuni		-€ 1,63	-€ 2,12	€ 0,00
Forma (raport dimensiuni) și front la strada	forma neregulată 24	dreptunghiular	patrulat	patrulat
Corecția unitară sau procentuală		20	15 ml	30 la drum
Corecție totală pentru forma și front		0%	0%	0%
Topografie	inclin. 0%	inclin.0%	inclin. 0%	rampă 20%
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	10%
Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 1,50
Preț corectat (EUR/mp)		€ 14,63	€ 12,03	€ 16,51
UTILITĂȚI DISPONIBILE				



[Handwritten signature]

Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da- (energie, apa, cablu, telefon)	da/ toate la limita proprietatii	da/ toate utilitatile	da/ toate la limita proprietatii
Corectie unitara sau procentuala		10%	0%	10%
Corectie totala pentru utilitati disponibile		€ 1,46	€ 0,00	€ 1,65
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,09	€ 12,03	€ 18,16
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,09	€ 12,03	€ 18,16
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	curte pentru locuinta	rezidential	rezidential	curte pentru locuinta
Corectie unitara sau procentuala		-10,0%	-10,0%	0,0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 1,61	-€ 1,20	€ 0,00
Preț corectat		€ 14,48	€ 10,82	€ 18,16
Preț corectat (Eur/mp)		€ 14,48	€ 10,82	€ 18,16
Corectie totală netă	(absolut)	-€ 3,58	-€ 4,90	€ 3,15
	(procentual)	-20%	-31%	21%
Corectie totală brută	(absolut)	€ 6,50	€ 4,90	€ 3,15
	(procentual)	36,0%	31,2%	21,0%
Suprafata	362			
Opinie / mp	14,48			
Valoare estimata _EURO	5.240			
Valoare _RON	23.140			
Curs valutar	4,4167			
Data evaluarii	01,10,2015			

Din analiza datelor, rezultă că valoarea de piață estimată a terenului intravilan, evaluat, este de 5.240 euro, echivalent a 23.140 lei, valoare fara TVA.

Explicarea corecțiilor:

- **tip comparabila-** comparabilele sunt in stadiu de oferta negociabila, ceea ce va conduce la o scadere a tranzactiei posibile pentru comparabilele 1,2 si 3;
- **condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață,** sproprietatea subiect și comparabilele sunt identice sau cu deosebiri nesemnificative, astfel că nu au fost aplicate corecții;
- **la restrictii legale-** terenul intravilan evaluat – are un amplasament si vecinatati care nu permit o noua constructie pe cei 362 mp, conform HCL nr.4/2008. Destinatia actuala (curte) nu poate fi schimbata atata timp cat exista constructia.
- **localizare, (zonare, destinatia legala permisa)** terenul evaluat este amplasat in zone similare cu terenurile comparabile – dar, amplasarea si vecinatatile terenului evaluat nu permit in prezent o noua constructie,
- **topografie-** corectia s-a aplicat pentru comparabila care are inclinatia mai mare decat proprietatea evaluata,
- **utilitati-** proprietatea evaluata nu are utilitati racordate pe proprietate, in timp ce comparabilele 1 si 3 au utilitatile la limita proprietatii;
- **cea mai bună utilizare si restrictii legale** - proprietatea subiect are destinatia actuala strans legata de locuinta construita la limita acestei proprietati si nu poate fi utilizat pentru noi constructii.



(Handwritten signature)

- pentru **caracteristici fizice – dimensiune** – subiectul are dimensiuni mai mici decat comparabila 2, care pentru constructie de casa este mai solicitata pe piata;

Valoarea terenului estimat prin comparații 5.240 EUR echivalent 23.140 lei

Cap. IV. REZULTATELE EVALUĂRII, OPINIA ASUPRA VALORII

Având în vedere, pe de o parte rezultatul obținut, relevanța metodei și informațiile de piață care au stat la baza aplicării sale, iar pe de altă parte scopul evaluării (garanție reală, fapt ce obligă la prudență în exprimarea unei valori) și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare **“Teren intravilan arabil”**:

Terenul	SUPRAFAȚ A (mp)	VALOARE DE PIAȚĂ	
		EURO	LEI
Teren intravilan	362	5.240	23.140

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 lunii **septembrie 2015**;

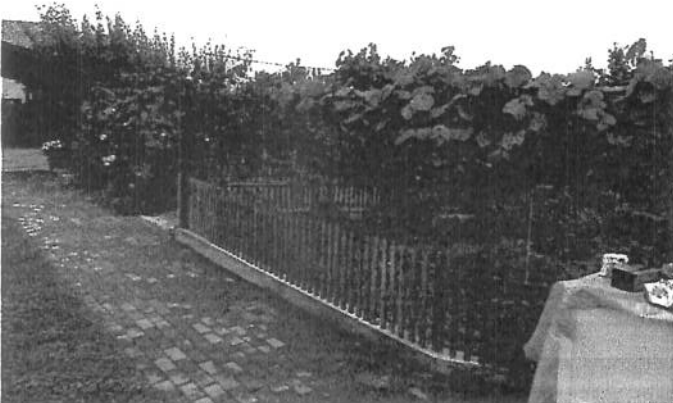
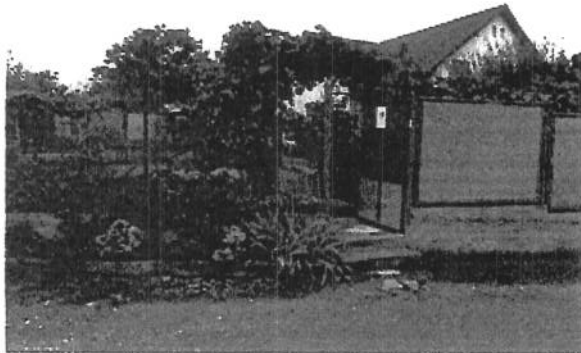
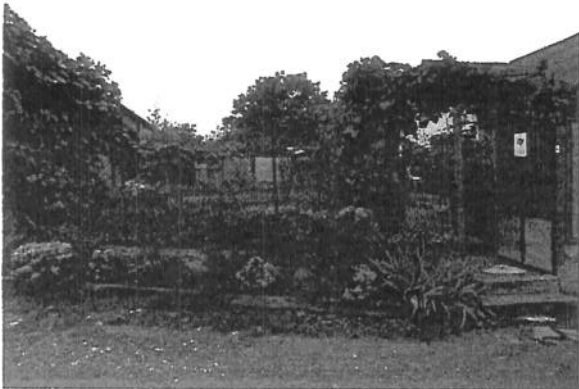
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de eventuale costuri implicate de conformarea la cerințele legale din acest punct de vedere;
- ⇒ valoarea este o predicție subiectivă și nu conține TVA, iar evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ Cursul de schimb considerat este de 4,4167 lei/€, curs oficial BNR din data de 30.09.2015
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

ANEXE:

1. Oferte și informații de piață
2. Copii de documente:
 - Planul de amplasament si delimitare a imobilului;
 - extras CF
 - HCL. Nr.4/2008, pentru aprobarea PUZ str. T. Arghezi



Poze imobil str. T. Arghezi nr.8 , loc. Zalau, Salaj, teren 362 mp

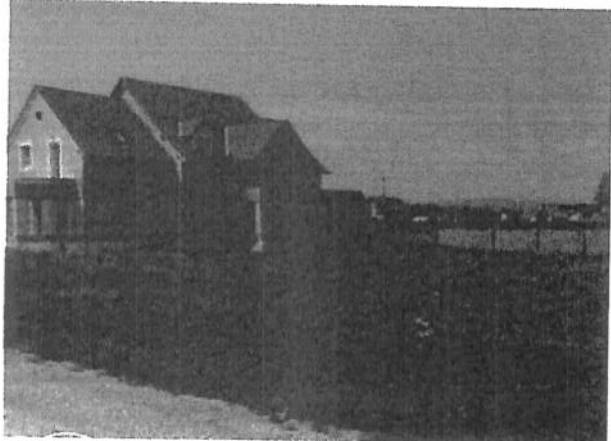


Comparabila 1

1 4 Ari de teren zona deosebita Dva Nord cu autorizatie de constructie

Zalau, judet Salaj Adaugat La 09:34, 5 Octombrie 2015, Numar anunt: 34664705

Salveaza ca favorit



Galerie

Oferit de Agentie
Suprafata 400 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

Vand 4 Ari de teren zona deosebita Dva Nord cu autorizatie de constructie casa familiala, drum acces,utiliatati in apropiere .
Pret:8500 euro. Poza cu caracter informativ

0723 181 196

Comparabila 2

Teren intravilan 6 ari zona Casa Armatei

Zalau, judet Salaj Adaugat La 09:05, 30 Septembrie 2015, Numar anunt: 65775988

Salveaza ca favorit





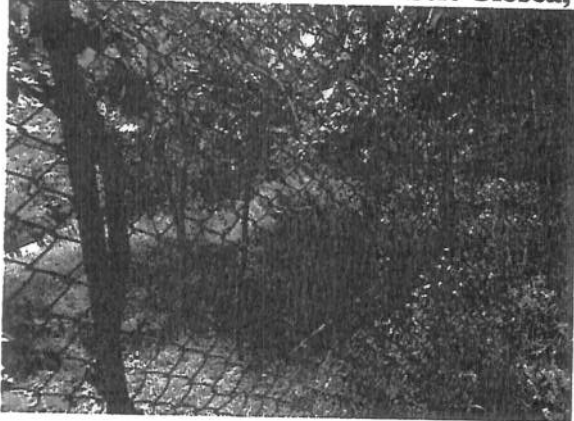
_Galerie

Oferit de Proprietar
Suprafata 600 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

Teren intravilan 600 mp zona Casa Armatei intravilan intabulat - pret 1850 euro/ar- 0744 977 507

Comparabila 3- Oferta din Str. Closca, Zalau



Suprafata 385 mp; pret fara TVA = 6.800 euro; pret / mp = 17,66 euro (1.766 euro/ar);





ANCFP Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
BIRoul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

Dosarul nr. Z-389/06-08-2015

INCHEIERE Nr. 24389

REGISTRATOR Târcea Claudia -Adriana
ASISTENT REGISTRATOR Pocpia Adriana

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ZALAU domiciliat în România, J.d. SALAJ, Loc. Zalău, Str. Titu Mațu, Nr. Postal 3 privind prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- act administrativ nr. Hotărârea nr. 168/27-07-2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Zalău, adresa nr.6157/06.08.2015 emisa de Institutia Prefectului Județului Salaj, documentatia cadastrala; fiind îndeplinita condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, pentru serviciul având codul Z11,
Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 65673, înscris în cartea funciara 65673 UAT Zalău;
- se înființează cartea funciara nr. 65673 UAT Zalău partru imobilul teren în suprafața de 387 mp, imobil care a fost identificat cu nr.top. 1927/2/1/1/1, nr.top.1927/2/1/1/2/1, nr.top.1927/2/1/2/1/1/a și nr. top.1927/2/1/2/2/a dezmembrați și transcris din cartea funciara nr. 5165 Zalău și cartea funciara nr.5441 Zalău sub 6.1 din cartea funciara 65673 UAT Zalău;
- se înființează dreptul de PROPRIETATE în baza l. 18/1991 mod dobândire Lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : MUNICIPIUL ZALAU, sub B.2 din cartea funciara 65673 UAT Zalău;

Prezentă se va comunica părților:
Primăria Municipiului Zalău prin persoana autorizată Sefton Sabin.

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se dispune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
12-08-2015

Registrator,
Târcea Claudia -Adriana

Asistent-registrator,
Pocpia Adriana

*) Cu excepție eliberării Lovacheștea Art. 62 str. (1) din Regulamentul de aplicare, recepția și înscrisul în evidențele de cadastru și carte funciara, se efectuează prin CGC Nr. 700/2014.



CARTE FUNCIARA NR. 65673 Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

Nr. cerere	24389
Ziua	06
Luna	08
Anul	2015

ANCP
AGENCIJA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Zalau, Strada Tudor Arghezi, nr. 8

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	65673	362	

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
24389 / 06.08.2015		
Act administrativ nr. Hotărârea nr. 168, din 27.07.2015, emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau, adresa nr.6157/06.08.2015 emisa de Institutia Prefectului Judetului Salaj, documentatia cadastrala		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza L 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL ZALAU, CIF: 4291786		

C. Partea III. SARCINI

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



CARTE FONDALE

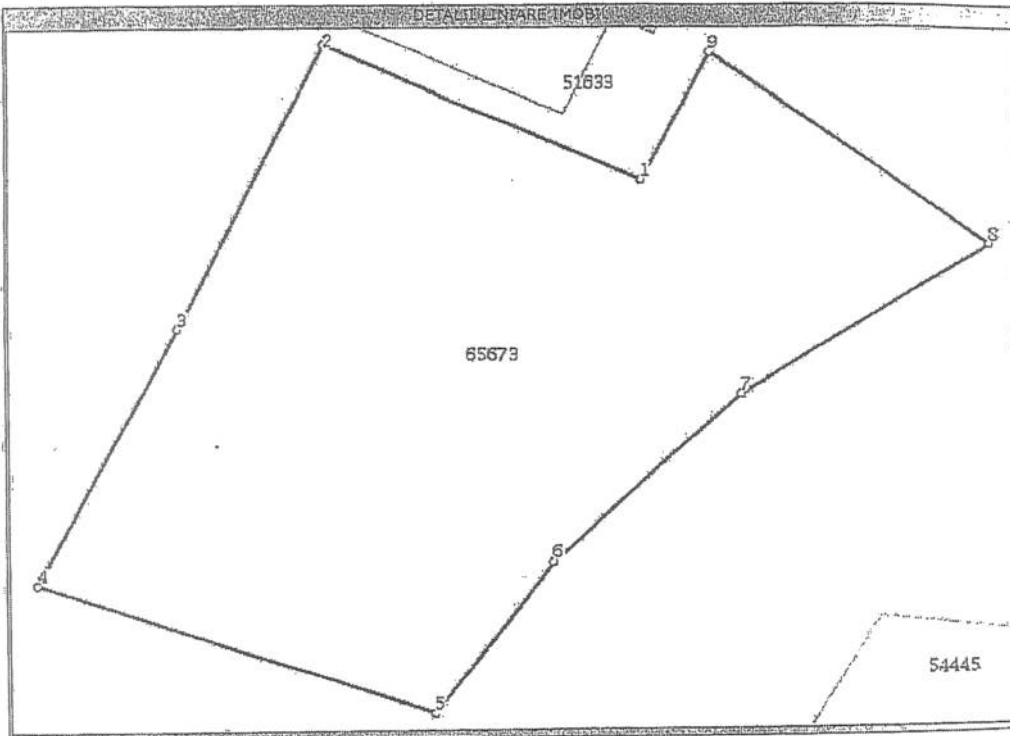
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Zalau, Strada Tudor Arghezi, nr. 8

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinta
65673	362	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUL TERENULUI



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	362	-	-	-	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	11,1
2	3	10,9
3	4	10,1
4	5	13,2
5	6	6,6
6	7	8,5
7	8	9,4
8	9	11,0
9	1	5,0

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

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3



CARTE FUNCIARA NR. 65673 Comuna/Oras/Municipiu: Zalau

- 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 către 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,
12/08/2015

Asistent-registrator,
ADRIANA POCOLA

Referent,

Data eliberării,
13/08/2015

(parafo și semnătura)

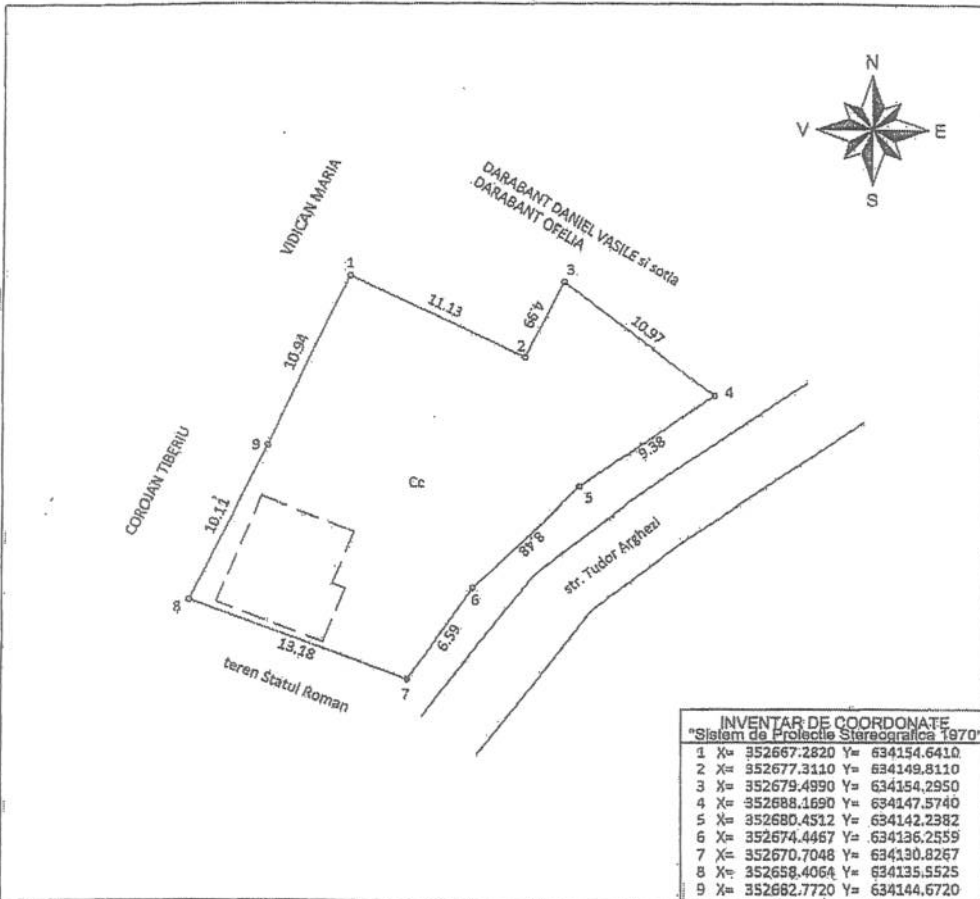
(parafo și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

ANEXA NR.11

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
65673	362	mun. Zalau, str. Tudor Arghezi, nr. 8	
Certea Funciara nr.	5165, 5441	UAT	ZALAU - INTRAVILAN



INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
1	X= 352667.2820	Y= 634154.6410
2	X= 352677.3110	Y= 634149.8110
3	X= 352679.4990	Y= 634154.2950
4	X= 352688.1690	Y= 634147.5740
5	X= 352680.4512	Y= 634142.2382
6	X= 352674.4467	Y= 634136.2559
7	X= 352670.7048	Y= 634130.8267
8	X= 352658.4064	Y= 634135.5525
9	X= 352662.7720	Y= 634144.6720

A. Date referitoare la teren.

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	362	Teren intravilan impreluit
Total		362	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

CERTIFICAT DE
MARE
SABN

O.C.P.I. SĂLAI
EMBER BIANCA MARIA
- consilier cadastru

Executant: SORON Săpina
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corectitudinea adevărată a măsurătorilor din teren
Semnatura și ștampila
Data: 05.08.2015

Inspector:
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnatura și parafa
Data: 24.08.2015

COOPERATIVA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
POP MARIA
Legitimția Nr. 15327
Valabilă 2015
Specializarea: E.I. B. S. S. S.
ANEVAR

Extras din PROIECT - PLAN URBANISTIC ZONAL
 nr. 007/2007 - Cornel Zolacimachi
 aprobat prin HCL - h/21 ian. 2008

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp.	%	mp.	%
1.	ZONA AFERENTA LOCUINTE				
CB 1si1'	ZONA CONSTRUIBILA CU BLOCURI MICI DE LOCUINTE CU D+P+2E+M (CB1) și D+P+1E+M (CB1') CU LOT MINIMAL DE 1000.00 mp	-	-	1026.00	7.77
CC2	ZONA CONSTRUIBILA LOCUINTE INDIVIDUALE D+P+M CU LOT MINIMAL DE 400.00 mp, LOT MAX. 1500mp	-	-	700	5.30
CB2	ZONA CONSTRUIBILA CU BLOCURI DE LOCUINTE D+P+4E+M CU LOT MINIMAL DE 600.00 mp, LOT MAX. 1500mp	-	-	190	1.43
CS1	ZONA CONSTRUIBILA CU CABINETE DE OPTICA MEDICALA CU D+P+2E CU LOT MINIMAL DE 600.00 mp, LOT MAX. 1500mp	-	-	200.00	1.51
CS2	ZONA CONSTRUIBILA CU CONSTRUCȚII PENTRU SERVICII D+P+2E CU LOT MINIMAL DE 600.00 mp, LOT MAX. 1500mp	-	-	513	3.88
TOTAL				2629.00	19.91
SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE					
2.	ZONA AFERENTA DRM DE SERVITUTE	-	-	1615.00	11.95
3.	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, DRUMURI SI ALEI PIETONALE CU ELEMENTE ADIACENTE, ALEI DE LEGATURA SI TROTUARE	-	-	1937.00	14.67
4.	ZONA AFERENTA DOTARILOR ECHIP. EDILITARA	-	-	380.00	2.87
5.	TEREN NEAMENAJAT	-	-	6951.00	51.45
TOTAL		13510.00	100	13510.00	100

INDICI URBANISTICI

GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI	OBIECTIVELE PROPUȘE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT %	Construcții	38%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT mp/Ad	Construcții	1.6

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

REȚELE DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE

Debitele de apă potabilă necesare pentru zona studiată vor fi stabilite prin proiect de specialitate.

Lucrări propuse :

- racord din polietilena de înaltă densitate , de la rețeaua municipală, din care sa se alimenteze cu apă dotările propuse ;



Coefficientul general de ocupare și utilizare al terenului

CB1, CB1' și CB2 LIMITA REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+1E+M,
D+P+2E+M și D+P+4E+M,
pentru locuințe familiale

Înălțimea maximă admisibilă:

D+P+2E+M și D+P+4E+M,
1045mp

Blocuri mici de locuințe:

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 38.00%

Coefficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi P+2E+M și D+P+4E+M = 1.6 ADC/mp teren

CC2 LIMITA REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+M,
pentru locuințe familiale

Înălțimea maximă admisibilă:

D+P+M,

Locuințe individuale:

700mp

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 35.00%

Coefficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi D+P+M = 1.5 ADC/mp teren

CS1 LIMITA REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E,
pentru construcții pentru servicii

Înălțimea maximă admisibilă:

D+P+2E,

Construcții pentru servicii :

725mp

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 38.00%

Coefficient maxim de ocupare al terenului (CUT):

CUT max. Pentru înălțimi D+P+M = 1.6 ADC/mp teren

V. Unitati teritoriale de referinta

1. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR COMPONENTE

Având în vedere că P.U.Z.-ul „Str. Tudor Arghezi cu extindere la Str. Simion Barnutiu” este o zonă preponderent de locuire în intravilan cu terenuri proprietate particulară. Au rezultat un număr de 5 subzone mixte indicate în planșa U 02 cu suprafețe variabile și sunt materializate pe cât posibil după următoarele criterii:

- a. sunt tratate în zona strazii de servitute și str. Simion Barnutiu
- b. construcții publice dispuse izolat pe teren minim de 600 mp cu front la stradă de minimum 15 m
- c. lotizarea parcelelor la minimum 400 mp și cu front la stradă de minimum 15 m
- d. construcțiile față de aliniament vor fi retrase cu 5.00-12.00 la m și dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și normele actuale

27





Consiliul Local - Hotararile adoptate de Consiliul Local Zalau

ARHIVA

- septembrie 2015
- august 2015
- iulie 2015
- iunie 2015
- mai 2015
- aprilie 2015
- martie 2015
- februarie 2015
- ianuarie 2015
- decembrie 2014
- noiembrie 2014
- octombrie 2014
- septembrie 2014
- august 2014
- iulie 2014
- iunie 2014
- mai 2014
- aprilie 2014
- martie 2014
- februarie 2014
- ianuarie 2014
- decembrie 2013
- noiembrie 2013
- octombrie 2013
- septembrie 2013
- august 2013
- iulie 2013
- iunie 2013
- mai 2013
- aprilie 2013
- martie 2013
- ianuarie 2013
- decembrie 2012
- noiembrie 2012
- octombrie 2012
- septembrie 2012
- august 2012
- iulie 2012
- iunie 2012
- mai 2012
- aprilie 2012
- martie 2012
- februarie 2012
- ianuarie 2012
- decembrie 2011
- noiembrie 2011
- octombrie 2011
- septembrie 2011
- august 2011
- iunie 2011
- mai 2011
- aprilie 2011
- martie 2011
- februarie 2011
- ianuarie 2011
- decembrie 2010
- noiembrie 2010
- octombrie 2010
- septembrie 2010
- august 2010
- iulie 2010
- iunie 2010
- mai 2010
- aprilie 2010
- martie 2010
- februarie 2010
- ianuarie 2010
- decembrie 2009
- noiembrie 2009
- octombrie 2009
- septembrie 2009
- august 2009
- iulie 2009
- iunie 2009
- mai 2009
- aprilie 2009
- martie 2009
- februarie 2009
- ianuarie 2009
- decembrie 2008
- noiembrie 2008
- octombrie 2008
- septembrie 2008
- august 2008
- iulie 2008
- iunie 2008
- mai 2008
- aprilie 2008
- martie 2008
- februarie 2008
- ianuarie 2008
- decembrie 2007
- noiembrie 2007
- octombrie 2007
- septembrie 2007
- august 2007
- iulie 2007
- iunie 2007
- mai 2007
- aprilie 2007
- martie 2007
- februarie 2007
- ianuarie 2007
- decembrie 2006

HOTĂRĂREA NR.4 din 21 ianuarie 2008

HOTĂRĂREA NR.4

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - STR. TUDOR ARGHEZI, beneficiari: Huiușean Adrian, Primaria Municipiului Zalau, SC Cipricom SRL, SC Optica Doru SRL, Groza Lucian, SC Sonodent SRL, Podar Claudiu Rares, etc.

Consiliul local al municipiului Zalău;
 Având în vedere:
 -Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 53713 din 15.01.2008;
 -prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;
 -HCL nr.238 din 03.09.2007 privind avizarea;
 În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTI;
 În temeiul art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit.c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;
 În baza art. 45 alin.2 lit.c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - STR. TUDOR ARGHEZI beneficiari: Huiușean Adrian, Primaria Municipiului Zalau, SC Cipricom SRL, SC Optica Doru SRL, Groza Lucian, SC Sonodent SRL, Podar Claudiu Rares, etc., conform documentației tehnice care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului

- Art.3.** Prezenta hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului județului Sălaj
 - Primarul municipiului Zalău
 - Direcția Administrație Publică Locală
 - Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
 - Mass - media locală, afișare la sediul
 - persoanele interesate

ANEXA 2 la HCL nr. 18/04.2016
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 Lupa Ilie Ioan



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR
 POTROVIȚA STELIAN





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. 119
Din 18.04.2016

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării la licitație publică a unui imobil - teren în suprafața 362 mp, situat pe str. Tudor Arghezi nr. 8, proprietatea privată a Municipiului Zalău

CAP. I. Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația
o Municipiul Zalău, 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. Imobilul -teren situat în Municipiul Zalău, str. Tudor Arghezi nr. 8, identificat cu nr. cad. 65673 în Cartea Funciară 65673 UAT Zalău, în suprafața 362 mp, cu categoria de folosință curți construcții, conf. încheierii OCPI nr. 24389 din 06.08.2015.

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.

3.2. Prețul de pornire la licitație este de 29934 lei, reprezentând prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Pop Maria (Anexa nr.2), TVA 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;
- 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