



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. 44 din 21.03.2011

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului "Magazie de cereale Ortelec", identificat în CF nr. 56513, construcție și teren aferent, proprietatea Municipiului Zalău

Consiliul Local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul Direcției Patrimoniu nr. 12896 din 03.03.2011 și HCL nr.120/02.06.2003 pentru aprobarea Regulamentului de organizare a licitațiilor publice în vederea vânzării bunurilor imobile proprietatea privată a municipiului Zalău,

În conformitate cu HCL nr.318/20.12.2010 privind aprobarea efectuării demersurilor necesare în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului proprietatea privată a Municipiului Zalău compus din construcția „Magazie de cereale Ortelec” și terenul intravilan aferent construcției și a Raportului de expertiză tehnică imobiliară executat în baza contractului nr.9131 din 10.02.2011

În temeiul art.5 alin 2 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, 123 alin. 1 și 2 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată

În baza art. 36 alin 1,2 lit „c”, alin.5 lit. ”b” coroborat cu art. 45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului teren cu construcție "Magazie de cereale Ortelec,, proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificat în CF nr.56513, sub nr.cadastral teren în suprafață de 1088 mp și sub nr. cadastral 56513-C1 în suprafață 266 mp.

(2) Se însușește Raportul de expertiză tehnică imobiliară privind evaluarea imobilului teren cu construcție „Magazie de cereale Ortelec” executat în baza contractului nr.9131 din 10.02.2011 care constituie Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă caietul de sarcini care constituie Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

(4) Prețul de vânzare de pornire la licitație este de 240.440 lei (TVA inclus și cheltuieli ocazionate cu evaluarea) pentru imobilul teren cu construcție „Magazie de cereale Ortelec”, și se va achita integral în termen de cel mult 30 zile de la data adjudecării.

(5) Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare, respectiv notarea în evidențele CF se suportă de către cumpărător.

Art.2. Comisia de licitație va fi stabilită prin Dispoziția primarului municipiului Zalău, iar primarul este împuternicit să semneze prin delegat contractul autentic de vânzare cumpărare.

Art.3.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu și comisia de licitație.

Art.4.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institua Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția economică, tehnică, patrimoniu, administrație publică locală
- Mass media locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Potroviță Stelian

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului *Magazie de cereale Ortelec* în suprafață de 266 mp și a terenului intravilan aferent construcției de 1088 mp identificate în CF 56513 Zalău, nr. Cad. 56513 situat pe str. Luncii, nr.15 din Mun Zalău

Cap. 1. Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația

Denumirea 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. 2. Obiectul vânzării

2.1. Imobilul teren cu construcție „*Magazie de cereale*”, situat în intravilanul municipiului Zalău, cartier Ortelec, str. Luncii, nr.15, în CF 56513 Zalău, - construcția în suprafață de 266mp identificată cu nr. cadastral 56513-C1 *Magazie de cereale Ortelec* și teren în suprafață de 1088 mp identificat cu nr. cadastral 56513 proprietatea Municipiului Zalău.

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

Cap. 3. Organizarea licitației și elemente de preț

3.1. La licitație pot participa persoane juridice și persoane fizice, române sau străine.

3.2. **Prețul de pornire la licitație** este 240440 lei (inclusiv TVA) aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Zalău. Pasul de strigare va fi de 100 lei.

3.3. Prețul de vânzare adjudecat se va achita integral în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data adjudecării, sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații.

Cheltuielile legate de încheierea contractului în forma autentică și notarea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului vor fi suportate de către acesta.

3.4. Garanția de participare la licitație este de 25000 lei (Scrisoare de garanție bancară, OP - în contul RO76TREZ5615006XXX000186 Trezoreria Zalău, CF 4291786 sau la casierie).

3.5. Garanția de participare se va restitui participanților care au participat dar nu au adjudecat licitația, în termen de 5 zile lucrătoare de la soluționarea contestațiilor sau după trecerea perioadei legale de 7 zile pentru înaintarea contestațiilor, în cazul în care nu se înregistrează contestații.

3.6. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri :

a) dacă solicitantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

b) în cazul solicitantului câștigător, dacă aceasta nu se prezintă în timpul limită prevăzut pentru încheierea contractului;

c) neachitarea prețului adjudecat în termenul prevăzut la art. 3.3.

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

- copie act de identitate/certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- dovada achitării garanției de participare la licitație;
- dovada achitării caietului de sarcini;
- certificat fiscal eliberat de Serviciul de impozite și taxe al Primăriei Zalău.

3.8. Caietul de sarcini, se pune la dispoziția solicitantului contra cost, la prețul de 200lei.

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

Cap. 4. Desfășurarea licitației

4.1. Licitația va începe prin citirea participanților înscriși și se vor anunța cererile respinse, precum și motivele.

4.2. Condiția de desfășurare a licitației este ca minim doi ofertanți să fie acceptați pentru participare la licitație. Dacă nu s-a îndeplinit această condiție, licitația se va relua după minim 15 zile.

4.3. La cel de-al doilea termen al licitației, în cazul în care va fi un singur ofertant acceptat, se va proceda la negocierea directă cu acesta.

4.4. Ofertanții vor participa la licitație prezentând actul de identitate și actul prin care au fost delegați să participe în numele asociației/organizației la licitație.

4.5. Licitatia propriu-zisă va începe prin strigare, începând cu prețul de pornire al licitației, **pasul fiind de 100 lei.**

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

4.7. După încheierea licitației, participanții și comisia de licitație vor semna procesul-verbal privind derularea licitației.

Cap. 5. Obligațiile părților

5.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- a) să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire;
- b) să se prezinte la notar pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;
- c) vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat;
- d) vânzătorul nu răspunde de viciile ascunse;
- e) vânzătorul garantează pe cumpărător pentru evicțiunea totală sau parțială a bunului ce face obiectul vânzării.

5.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a) cumpărătorul se obligă să achite prețul imobilului și terenului aferent, la valoarea adjudecată (inclusiv TVA) în termen de 30 de zile calendaristice de la data adjudecării sub sancțiunea anulării adjudecării și reluarea procedurii de licitație publică;
- b) să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare-onorariul notarial, de publicitate imobiliară, etc.

Cap. 6. DISPOZIȚII FINALE

6.1. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.

6.2. Nu vor participa la licitație persoanele care:

- a) au debite față de Consiliul Local al Municipiului Zalău;
- b) au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contractul cu Mun. Zalău;

6.3. 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.

6.4. Părțile se vor prezenta după achitarea integrală a prețului, dar nu mai târziu de 30 zile calendaristice de la adjudecare, la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Eugen

DAPL-SJ/LP/5ex.



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Potroviță Stelian

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA IMOBILIARA

Capitolul 1 – Definirea misiunii

1.1. Identificarea clientului si a proprietarului bunului evaluat

Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria municipiului Zalau cu care s-a incheiat Contractul de servicii nr. 9131 din 10.02.2011.

1.2. Obiectiile si scopul expertizei

1.2.1. Obiectivul expertizei:

Conform cererii Primariei municipiului Zalau si a Contractului de servicii nr. 9131 din 10.02.2011 incheiat intre Primarie si S.C. PROIECT EXE S.R.L. Zalau, se solicita stabilirea valorii actuale a imobilului alcatuit din constructie "**Magazie de cereale Ortelec**" in suprafata de 266,00 mp. si a **terenului intravilan aferent** in suprafata de 1.088 mp.

1.2.2. Scopul expertizei: utilizarea rezultatului raportului de expertiza in scopul vanzarii imobilului prin licitatie publica.

1.2.3. Identificarea bunului:

Bunul de evaluat este situat in municipiul Zalau, cartier Ortelec, str. Luncii, nr. 15.

1.2.4. Valoarea propusa

Raportul de evaluare determina valoarea proprietății imobiliare ce este propusă spre vanzare. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru proprietatile în cauză evaluatorul propune valorile urmatoare:

193.500 lei

echivalent

45.534 EURO

curs Euro = 4.2495 lei/Euro din 15.02.2011

valoare obținută prin abordarea pe cost

(valoarea nu contine TVA)

Capitolul 2 – Declaratia evaluatorului

Prezenta lucrare a fost intocmita la solicitarea Primariei municipiului Zalau de catre expert tehnic ing. Orza Mircea, atestat de Ministerul de Justitie, cu numar de legitimatie 1647-6796/2000, aflat in evidenta Biroului de expertize din cadrul Tribunalului Salaj-Zalau, tel. acasa 0360566445, 614473, mobil 0745-011780,.

- o Faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte;
- o Certific faptul ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele mele, nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- o Nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
- o Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul;
- o Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania);
- o Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- o Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator;
- o In elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos (adica persoana mea);

ANEXA 1 la HCL NR 44 din 21.03.2011

PRESEDINTE DE SEDINTA

POP EDGEN



1

Handwritten signature/initials.

SECRETAR
POTROVITA STELIAN

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus-numita asociatie (organizatie).

Capitolul 3 - Situatia juridica

Imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare, teren in suprafata de 1.088 mp. si constructia Magazie de cereale, situat in municipiul Zalau, str. Luncii, nr. 15, este proprietatea tabulara a municipiului Zalau, fiind inscise in CF nr. 56513 Zalau, nr. cad. 56513 – teren intravilan cu Magazie de cereale.

Capitolul 4. Prezentarea bunului evaluat

4.1. Data inspectiei

Dupa semnarea contractului de servicii am vizitat amplasamentul si am inspectat constructia si terenul ce fac obiectul evaluarii, respectiv in data de 11.02.2011.

4.2. Amplasament

Imobilul supus evaluarii, compus din teren cu suprafata de 1.088 mp. si constructia cu destinatia de magazie de cereale, este situat in intravilanul municipiului Zalau, str. Luncii, nr. 15.

4.3. Descriere, caracteristici tehnice

4.3.1. Terenul are suprafata de 1.088 mp., are forma dreptunghiulara, cu front la strada de 20,00 m si adancimea de 54,40 m. Este situat pe un platou plat si dispune de utilitati: retea electrica, telefonie, retea de gaz la gard si retea de apa stradala.

4.3.2. Magazie de cereale

Constructia a fost edificata in anul 1963, dupa infiintarea CAP Ortelec, o data cu celelalte constructii ce mobileaza restul incintei si are forma in plan dreptunghiulara cu dimensiunile laturilor de 9,85 x 27,00 m. Sistemul constructiv are urmatoarea alcatuire:

- fundatii continui si elevatii sub peretii portanti din beton simplu;
- pereti portanti din zidarie din caramida presata arsa de tip industrial, avand grosimea de 37,5 cm. consolidata cu samburi din beton armat;
- centuri din beton armat la nivelul de rezemara a planseului peste parter si la nivelul rezemarii sarpantei pe zidurile perimetrale;
- planseu din lemn de rasinoase peste parter, alcatuit din grinzi longitudinale care reazema pe doua siruri de stalpi de lemn cu sectiune patrata cu latura de 20 x 20 cm. si grinzi transversale cu sectiunea de 28 x 18 cm ce reazema pe conturul cladirii si pe grinzile longitudinale. Peste grinzile transversale este realizata o podina din scanduri de rasinoase cu grosimea de 2";
- sarpanta din lemn de rasinoase pe scaune.

Elemente de finisaj:

- Finisaje exterioare:
- ferestre de lemn cu geam tras si porti metalice;
- invelitoare din tigla ceramica;

Constructia nu este tencuita la exterior, nu are jgheaburi si burlane.

- Finisaje interioare:

- tencuieli driscuite la pereti;
- pardoseli din beton brut;

Constructia are instalatie electrica;

Aria construita: 9,85 m. x 27,00 m. = 266,00 mp.

Spatiul util destinat depozitarii cerealelor este situat atat la parter cat si in podul amenajat corespunzator.

La parter cuprinde urmatoarele functiuni:

- terasa prin retragere de gabarit;
- doua camere de deservire;
- hol;
- magazie cereale.

Aria utila parter: 226,60 mp.

Podul constructiei are un singur compartiment destinat depozitarii cerealelor, cu suprafata utila de 240,00 mp.

Capitolul 5. Descrierea si analiza pietei bunului

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane – fizice sau juridice – care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambursare si rata dobanzii. Piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este afectata direct de diferite reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. In cazul de fata proprietatea analizata este o proprietate imobiliara de tip agricol localizata in zona periferica a municipiului Zalau.

Avand in vedere preturile de pe piata imobiliara, Zalaul poate fi apreciat ca situandu-se intr-o zona mediana in topul tranzactiilor de acest tip din Romania. Incepand cu anul 2009 preturile au scazut cu peste 40% fata de anul 2008, tendinta care se mentine si in prezent. Cererea pentru proprietati de tipul celei studiate este scazuta.

5.2. Analiza cererii

Pe piata imobiliara, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pe piata constructiilor agricole, cererea pentru astfel de proprietati vine in special din partea unor persoane care detin suprafete de teren intinse si care sunt cultivate. Cererea de astfel de constructii este relativ mare datorita potentialului detinatorilor de terenuri agricole, fapt ce conduce la un nivel ridicat al pretului tranzactiilor.

5.3. Analiza cererii

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un moment dat, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piata imobiliara din Zalau, in zona in cauza, oferta de astfel de proprietati este redusa, fapt care ar determina preturi de tranzactionare ridicate.

5.4. Echilibrul pietei

Avand in vedere cele prezentate mai sus, la nivelul municipiului Zalau exista un echilibru intre cerere si oferta, pentru astfel de proprietati, cererea fiind sensibil apropiata de oferta, astfel incat preturile proprietatilor de acest tip este ridicat, tendinta fiind de stagnare a acestora.

Aceasta se va mentine pe termen scurt si mediu.

Tranzactiile cu imobile similare sunt cuprinse intre 10 si 25 Euro/mp la teren si 150 - 200 Euro/mp. de constructie.

Capitolul 6. Premise

6.1. Data intocmirii raportului

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 15.02.2011.

Variatia cursului leu/Euro – in calcule s-a folosit cursul de schimb BNR 4,2495 lei/Euro, valabil in data de 15.02.2011.

6.2. Baza de evaluare

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

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

Evaluarea executata conform prezentului raport reprezinta o estimare a **valorii de piata** a proprietatii asa cum este aceasta definita in Standardele Internationale de Evaluare IVS, editia a 7-a 2007 ca reprezentand

suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvat, în care partile implicate acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

6.3. Ipoteze și condiții limitative

Imobilul s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuitate. Aceasta reprezintă și cea mai bună utilizare, datorită faptului că imobilul supus evaluării se pretează, din punct de vedere constructiv, utilizării în continuitate.

Condițiile limitative în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:

- În calcule s-au utilizat suprafețele reale ale imobilelor expertizate;
- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, s-a presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- Evaluatorul a presupus că proprietatea evaluată se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale, acestea putând fi reactualizate dacă va fi necesar.

Capitolul 7. Evaluarea bunului

Pentru determinarea valorii de piață a unei clădiri de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări: a costurilor, a comparațiilor directe și cea pe baza de venituri.

În cazul de față s-a optat pentru evaluarea prin abordarea prin costuri.

7.1. Abordarea pe baza costurilor

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Valoarea clădirii este determinată prin stabilirea costului prezent – de înlocuire – din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică.

Relația de calcul este:

$$\text{Valoarea bunului} = \text{Cost de înlocuire} - \text{Depreciere fizică} - \text{Depreciere funcțională} - \text{Depreciere economică},$$

În care:

Costul de înlocuire se determină prin metodologia de evaluare rapidă, ceea ce presupune folosirea Catalogelor de reevaluare rapidă sintetizate în culegerea MATRIX ROM ediția 1995, vol. 3 Clădiri și construcții pentru depozitare, Fisa nr. 25 – Magazin pentru cereale, Catalog de reevaluare 115, Fisa nr. 57, ceea ce presupune estimarea costului actual prin compararea cu costurile cunoscute pe mp. pentru construcții similare, care include valori medii ale tuturor cheltuielilor directe și indirecte necesare executării unui obiect de construcții.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atasate.

Deprecierea economică = pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea, reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a utilizat Normativul P-135, anexa nr. 45, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală

Denumire subansamblu	Pondere %	Uzura %	Uzura subans. %
- Structura rezistentă	60	20	12

- Anvelopa (inchideri, compartimentari, invelitoare)	20	35	7
- Finisaje	15	40	6
- Instalatii functionale	5	80	4
Depreciere fizica %			29
Depreciere functionala %			5
Depreciere economica %			10
Depreciere totala %			44

Actualizarea costurilor de inlocuire s-a facut utilizand indicii medii de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale pana la 15.11.2010, avizati si transmisi de CET Romania.

Valoarea cladirii determinata prin aceasta metoda, este prezentata in Anexa nr. 1 si este de: 153.000 lei

7.2. Abordarea prin comparatie

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in studierea pietei si utilizeaza analiza comparativa. Estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare tranzactionate sau oferta, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati tranzactionate.

Metoda consta intr-o abordare globala, care aplica informatiile culese urmand raportul cerere – oferta pe piata, reflectate in mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona sau zone comparabile satisfactor.

Pentru a stabili valoarea de piata a imobilului respectiv s-a procedat la un studiu de piata la nivelul municipiului si a unor localitati limitrofe si nu s-au adunat suficiente elemente de comparare datorita lipsei unor tranzactii cu constructii similare sau asimilabile celei in cauza. In consecinta nu s-a abordat evaluarea prin aceasta metoda.

Capitolul 8. Valoare teren

Valoarea terenului calculata prin metoda comparatiei prin bonitare:

Determinarea valorii terenului utilizand metoda comparatiei prin bonitare se face pornind de la o valoare unitara de baza initiala a terenului, corectata cu indicii stabiliti functie de caracteristicile specifice ale acestuia, conform relatiei:

$$V_p = K \times A \times K_{circ} \cdot (S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_0 \times C_r \times U$$

in care:

K = curs BNR la data evaluarii (lei/USD)/7.700 lei /USD (04.12.1997) = 31.427/7.700 = 4,081;

A = valoarea de baza a terenului determinata in functie de importanta localitatii si zona de amplasare a terenului in cadrul localitatii la data de 04.12.1997 = 272.000 lei/mp;

K_{circ} = coeficient ce reflecta evolutia actuala a pretului terenului pe piata imobiliara = 1,00.

S, G, T, E, T_f – coeficienti de corectie pentru pozitia terenului fata de utilitati
(0,1002+0,000+0,000+0,067+0,034) = 0,20;

D – coeficient de corectie pentru tipul de drum la care are acces terenul (0,062);

B – coeficient de corectie pentru dimensiunile, forma (proportii) si orientarea terenului (0,10);

R – coeficient de corectie pentru restrictii de folosire teren (0,00);

C – coeficient de corectie pentru suprafata adecvata sau nu, in cadrul urban, in functie de pozitia specifica a terenului (0,03);

V – coeficient de corectie pentru aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine (0,00);

P – coeficient de corectie pentru poluanti cu reziduuri (0,00);

M – coeficient privind marimea terenului construibil din suprafata terenului (1,00);

F – coeficient privind natura terenului (0,85);

G_s – coeficient privind gradul seismic al zonei (1,00);

H – coeficient privind regimul de inaltime construibil (1,00);

G_0 – coeficient privind starea terenului (1,00);

C_r – coeficient special de respingere (lipsa de interes) (1,00);

U – coeficient de corectie functie de utilizarea terenului (1,00);
 $V = 4,081 \times 272.000 \times 1,00 \times (0,20+0,062+0,10+0,00+0,03+0,00+0,00) \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00:10.000 = 36,986 \text{ lei/mp.} : 4,2495 \text{ lei/Euro} = 8,70 \text{ (rotund 9,00 Euro/mp.)}$
 Valoare de piata teren 1.088 mp. x 37,00 lei/mp. = 40.256 lei

Capitolul 9. Sinteza rezultatelor

Valoarea de piata a imobilului – Magazie de cereale si teren in suprafata de 1.088 mp. situata in municipiul Zalau, str. Luncii, nr. 15, este de:

193.300 lei

Valoarea nu contine cota TVA.

ANEXA nr. 1

FISA DE EVALUARE CONSTRUCTII

3.1. DATE DE IDENTIFICARE.

1. Denumirea mijlocului fix	Magazie de cereale	6. Amplasament
2. Numar de inventar		Zalau, zona D, str. Luncii,
3. Data PIF	1963	nr. 15
4. Valoare intrare		
5. Valoare ramasa		

3.2. CARACTERISTICI TEHNICE:

1. Tipul constructiei	Constructie pentru depozitare		
2. Regim de inaltime	Parter		
3. Elemente geometrice	Aria construita (mp), Ac	266,00	
	Aria desfasurata (mp.) Ad	266,00	
	Specificatie	Descriere	Stare tehnica
4. Elemente structurale si nestructurale	Structura	Fundatii din beton simplu, pereti din zidarie caramida presata arsa, planseu din lemn, sarpanta din lemn	Buna
	Inchideri	Caramida presata arsa, tamplarie lemn cu geam tras	Satisfacatoare
	Invelitoare	Tigla ceramica	Satisfacatoare
	Pardoseli	Beton	Buna
	Compartimentari		
	Finisaje interioare	Tencuieli driscuite si zugraveli simple (spoiei)	Satisfacatoare
	Finisaje exterioare	Lipsesc tencuielile exterioare	-
5. Instalatii, utilitati, protectia mediului	Specificatie	Descriere	
	Electrice (lumina)	Iluminat incandescent	Satisfacatoare
	Termice	-	-
	Apa si canalizare	-	-
	Telecomunicatii	-	-

3.3. ESTIMAREA VALORII PATRIMONIALE

1. Metoda de evaluare utilizata	Metoda valorii de inlocuire
2. Sursa de estimare a costurilor	Catalog de reevaluare nr. 125, Fisa nr. 57 Catalog MATRIX ROM Nr. 3, Fisa nr. 25
3. Estimarea costului unitar Vu la nivel 01.01.1965	Constructii 470 lei/mp Instalatii - electrice 15 lei/mp Total C+I 485 lei/mp Corectii: - spor de inaltime 16 lei/mp - pentru invelitoare din tigla 9 lei/mp - pentru stalpi de lemn - 8 lei/mp Total general (C+I+C) 502 lei/mp
4. Estimarea valorii de inlocuire in 15.05.2009	Coeficientul de actualizare $K = K1 \times K2$
5. Vi= Valoarea de inlocuire initiala	$K1 = 20.175,544$ conform Buletin CET nr. 101 pentru constructii grupa 14 B la data de 15.05.2009, depreciat cu TVA-ul, respectiv cu 24%. $K2 = 1,014$ conform evolutiei leu/Euro in perioada 15.05.2009-15.02.2011
6. Vt=Valoarea de inlocuire totala	$K = K1 \times K2$ $K = 20.458,00$ Valoarea de inlocuire totala: $Vi = A d \times (C+I+C) = 133.532 \text{ lei}$ $Vt = Vi \times K$ $Vt = 133.532 \text{ lei} \times 20.458,00 : 10.000 = 273.178$
4. Estimarea valorii ramase (Vr)	$Vr = Vt \times (1,00 - 0,44)$ $Vr = 152.980 \text{ lei}$

expert tehnic:

ing. Orza Mircea



Data intocmirii:

15.02.2011

ANEXA 1 la HCL 44/21.03.2011
PRESEDINTE DE SEDINTA
Ing. Eugen



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN