



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. 60 din 21.03.2011

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilelor construcții – pergole, proprietatea privată a Municipiului Zalău

Consiliul Local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul Direcției Patrimoniu nr. 14084 din 09.03.2011 și Raportul de expertiză tehnică imobiliară al imobilelor construcții „ Pergole „ executat în baza contractului de servicii nr.10750 din 21.02.2011.

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 imobilelor construcții „ Pergole „ proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificate în CF nr.10193 nr.top 3253/2/2, 3254/2/2 și CF nr.10197 cu nr.top 3256/a/1/4 adiacente imobilelor D109-D111, D 113 – D115, situate pe str.Gh.Doja

(2) Imobilele construcții reprezentând pergole ce fac obiectul vânzării se identifică conform documentației tehnice – „memoriu tehnic” întocmit de expert topograf Sipos Balsz Zoltan și care constituie Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Raportul de expertiză tehnică de evaluare imobiliară al imobilelor construcții „Pergole „ executat în baza contractului nr.10750 din 21.02.2011 care constituie Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

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

(5) Prețul de vânzare de pornire la licitație este de 13940 lei/ pergolă (cu TVA inclus și cheltuieli ocazionate cu evaluarea)

(6) 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. Autorizarea construcțiilor pe terenul ocupat de pergolele adiacente imobilelor D109-D111, D 113 – D115, situate pe str.Gh.Doja , se va realiza fără a depăși regimul de înălțime a pergolelor existente la data vânzării.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu și comisia de licitație.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

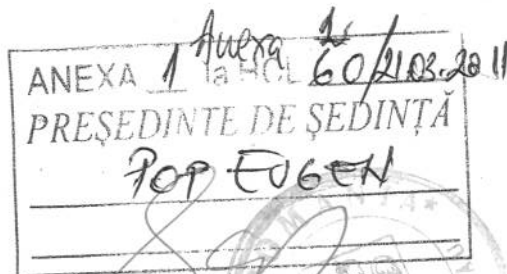
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Potroviță Stelian



MEMORIU TEHNIC

Lucrarea a fost realizată pentru întocmirea planurilor de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate ("Teren cu pergolă") cu identificarea acestora cu date de carte funciară.

Lucrările s-au efectuat de P.F.A. SIPOS B. BALAZS ZOLTAN Șimleu-Silvaniei, în conformitate cu Normele tehnice privind lucrările de introducere a cadastrului general, elaborate de O.N.C.G.C., în baza atribuțiilor care-i revin pentru organizarea și realizarea cadastrului general în România, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare, Nr. 7/1996.

Pentru realizarea lucrării s-au parcurs următoarele etape:

1. Identificarea corpurilor de proprietate:

- Corpul de proprietate nr.1, « Teren cu pergolă », se află situat în municipiul Zalău, str. Avram Iancu, jud.Sălaj și este bine determinat prin :

- la nord, vecin, Bloc D109,
- la est, vecin, domeniul public,
- la sud, vecin, Bloc D111,
- la vest, vecin, domeniu public.

- Corpul de proprietate nr.2, « Teren cu pergolă », se află situat în municipiul Zalău, str. Avram Iancu, jud.Sălaj și este bine determinat prin :

- la nord, vecin, Bloc D111,
- la est, vecin, domeniul public,
- la sud, vecin, Bloc D113,
- la vest, vecin, domeniu public.

2. Situația juridică a corpului de proprietate:

-Corpul de proprietate nr.1 este înscris în C.F.10193 Zalău, nr.top.3253/2/2, 3254/2/2, proprietar fiind :

- Municipiul Zalău, prin sentință

-Corpul de proprietate nr.2 este înscris în C.F.10197 Zalău, nr.top.3256/a/1/4, proprietar fiind :

- Municipiul Zalău, prin sentință

3. Lucrări de teren:

Măsurătorile au constatat în executarea unei **drumuii sprijite la capete pe puncte de coordonate cunoscute**, măsurători efectuate cu stația totală LEICA TC 410 C pentru **drumuire și receptoare GPS Ashtech ProMark2** pentru determinarea coordonatelor punctelor de sprijin.

Din stații s-au efectuat măsurători de unghiuri și distanțe către punctele caracteristice ale proprietăților, precum și către alte detalii necesare întocmirii Planului de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate.

Totodată s-au cules informații despre numele proprietarilor corpurilor de proprietate vecine.

4. Lucrări de birou:

Integrarea în sistemul de proiecție Stereografic 1970 s-a făcut prin măsurători GNSS pentru determinarea coordonatelor a două puncte noi CMZ1 și CMZ2. Punctele noi determinate prin tehnici satelitare au următoarele coordonate :

Nr. punct	Coordonate		
	X	Y	H
CMZ1	631927.630	353662.488	315.869
CMZ2	631886.591	353659.042	320.282

Compensarea și determinarea coordonatelor punctelor de stație s-a făcut cu ajutorul unor programe specializate din dotarea proprie, neînchiderile obținute se încadrează în toleranțele impuse de normative. Coordonatele punctelor radiate s-au obținut cu aceleași programe.

5. Întocmirea documentelor grafice și analitice:

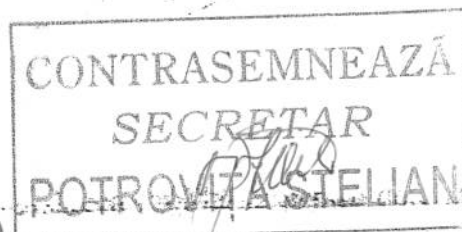
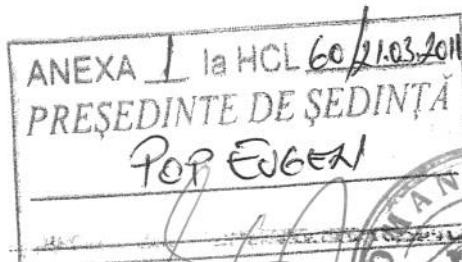
Coordonatele obținute în urma prelucrărilor au fost raportate cu ajutorul calculatorului. Folosindu-se programe specializate s-a întocmit planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, utilizându-se atlasul de semne conventionale în vigoare.

6. Date de carte funciară – existente :

- Corpul de proprietate nr.1 face parte din C.F.10193 Zalău, nr. top. 3253/2/2, 3254/2/2, Teren cu pergolă în suprafață de 68 mp, proprietar fiind:
 - Municipiul Zalău, prin sentință
- Corpul de proprietate nr.2 face parte din C.F.10197 Zalău, nr. top. 3256/a/1/4, Teren cu pergolă în suprafață de 76 mp, proprietar fiind:
 - Municipiul Zalău, prin sentință

Șimleu-Silvaniei
06.10.2010

Întocmit,
Dipl ing. SIPOS B. BALAZS ZOLTAN



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1:500

Nr. topografic	S masurata	Adresa imobilului
3253/2/2; 3254/2/2	94	Zalau, str. Avram Iancu

Cartea funciara	10193	UAT	Zalau
-----------------	-------	-----	-------

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	94	Pergola
Total		94	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni

Inventar de coordonate

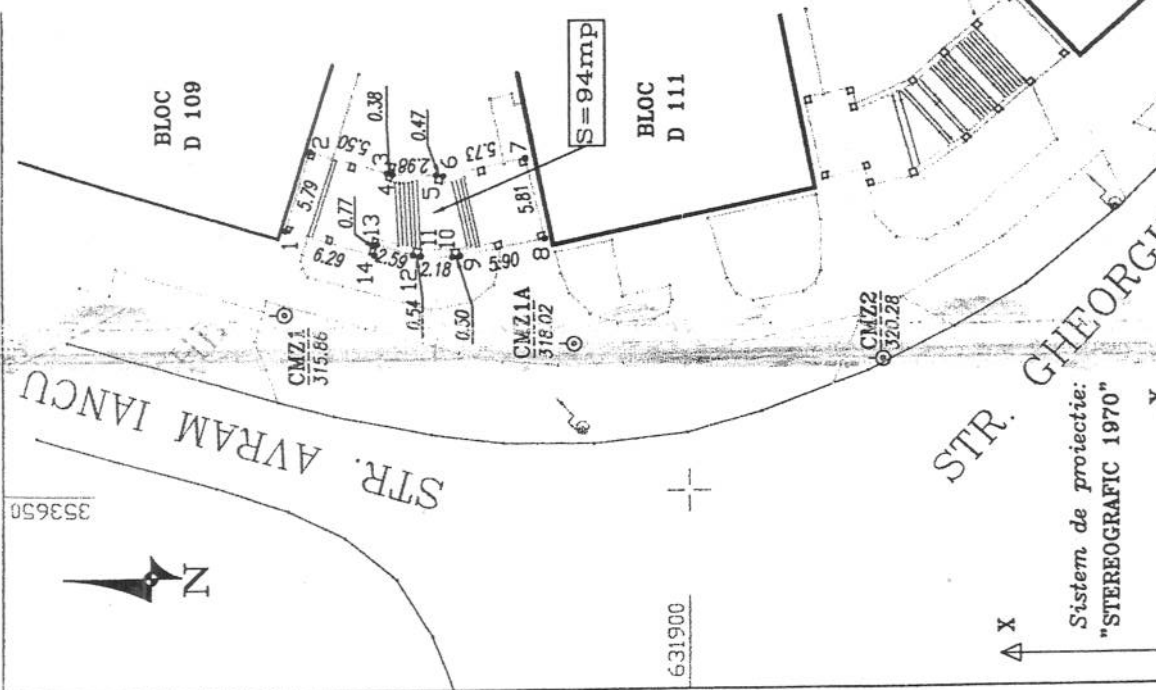
Punct	Sistem de protectie Stereografic 1970	
	E (m)	N (m)
1	353668.36	631927.55
2	353673.90	631925.88
3	353672.36	631920.60
4	353672.26	631920.23
5	353672.20	631917.25
6	353672.13	631916.78
7	353673.33	631911.18
8	353667.87	631909.87
9	353668.50	631915.65
10	353668.44	631916.14
11	353666.49	631918.32
12	353666.58	631918.86
13	353667.35	631921.33
14	353668.60	631921.51

Semnatura si stampila

Suprafata totala masurata = 94 mp

Data : 06.10.2010

Suprafata din act = 68 mp



STR. GHEORGHE POPA

Sistem de protectie:
"STEREOGRAFIC 1970"

ANEXA 1 la HCL 607/03/2011

PRESEDINTE DE SEDINTA

POP EUGEN

CONSEMNEAZA

SECRETAR

POTROVITA STELIAN

353700

ANEXA 2
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
POP EUGENCONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

RAPORT DE EVALUARE

Capitolul 1. Definirea misiunii

1.1. Identificarea clientului și a proprietarului bunului evaluat

Evaluarea a fost solicitată de PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU, județul Sălaj.

Proprietarul bunului evaluat este PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU, Piața Iuliu MANIU, nr. 3, județul Salaj.

1.2. Scopul evaluării

Prezenta lucrare a fost solicitată de PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU și are ca scop estimarea valorii de piață a mijloacelor fixe: CONSTRUCTII PERGOLE cu numerele de inventar 2116, respectiv 2115, amplasate pe terenurile identificate în CF 10197 și CF 10193 (nr.top.3256/a/1/4 = 76 mp și respectiv nr.top. 3253/2/2. 3254/2/2=68mp).

1.3. Identificarea bunului

Mijloacele fixe supuse evaluării se identifica după următoarele date: CONSTRUCTII PERGOLE cu numerele de inventar 2116, respectiv 2115, amplasate pe terenurile identificate în CF 10197 și CF 10193 (nr.top.3256/a/1/4 = 76 mp și respectiv nr.top. 3253/2/2. 3254/2/2=68mp).

Capitolul 2. Declarația evaluatorului

Prezenta lucrare a fost întocmită de către expert evaluator întreprinderi ing. ARDELEAN DAN, membru ANEVAR cu legitimația nr. 3778.

În prezenta lucrare, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale.

În plus, se certifică lipsa oricărui interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare și a oricărui interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare IVS, a recomandărilor și metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R.- Asociația Națională a Evaluatorilor din România .

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

De asemenea, evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunurile evaluate care fac obiectul evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului 1; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop .

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

EVALUATORUL, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune.

Capitolul 3. Situația juridică

Mijloacele fixe sunt în proprietatea PRIMARIEI MUNICIPIULUI ZALAU.

Capitolul 4. Prezentarea bunului evaluat

4.1. Data inspecției

Inspecția pe teren a fost efectuată în data de 22.02.2011.

4.2. Amplasament

La data inspecției mijloacele fixe se aflau în incinta Ansamblului de locuințe BRADET din municipiul Zalău.

4.3. Descriere, caracteristici tehnice

Construcțiile denumite generic PERGOLE cu numerele de inventar 2116, respectiv 2115, amplasate pe terenurile identificate în CF 10197 și CF 10193 (nr.top.3256/a/1/4 = 76 mp și respectiv nr.top. 3253/2/2. 3254/2/2=68mp). Sunt construcții ușoare în spațiu public, constând dintr-o rețea de grinzi susținute de piloni amplasate pe o alee în ansamblul de locuințe Bradet din municipiul Zalău, în zona spațiilor comerciale.





Pergolele sunt propuneri de amenajari exterioare locuintelor, elegante si functionale. Sunt structuri foarte simple si liniare realizate din elemente prefabricate din beton armat prefabricat.

Starea tehnica

Mijloacele fixe au fost asamblate si puse in functiune in cursul anului 1987 intr-o solutie de elemente din beton armat prefabricat.

Pergola este compusa din cinci elemente principale:

- **elementele verticale (stilpi)** de suport sunt niste elemente realizate din beton armat, doua la numar la fiecare picior de sustinere. La partea inferioara s-a realizat fixarea acestora in fundatia pe care sunt amplasate.
- **elementele orizontale (rigle cadru)** perpendiculare pe suportii verticali sunt realizate la fel ca si elementele de suport a pergolei, fiind imbinare cu acestea din urma prin placutele metalice de la partea superioara a elementului de suport. Modul de fixare este cu ajutorul sudurilor
- **elementele orizontale transversale (lamele)** ale pergolei sunt componente care realizeaza legatura dintre elementele pergolei, descrise anterior, realizand totodata si o rigidizare transversala a intregii pergole creandu-i astfel o mai buna stabilitate. Alcatuirea acestora este aceeaasi cu celelalte elemente ale pergolei.
- **elementele orizontale longitudinale (grinzi)** ale pergolei sunt componente care realizeaza legatura dintre elementele pergolei, descrise anterior, realizand totodata si o rigidizare longitudinala a intregii pergole creandu-i astfel o mai buna stabilitate. Alcatuirea acestora este aceeaasi cu celelalte elemente ale pergolei.
- Pe aceste elemente se afla – din conditii de aspect arhitectural – amplasate **atice** prefabricate din beton armat care mascheaza elementele orizontale transversale.

Elementele prefabricate din beton armat care alcatuiesc pergola sunt protejate prin acoperire cu o tencuiala protectoare din mortar de ciment-var care datorita ciclurilor repetate de inghet-dezghet si neluarii masurilor de protectie adecvate au in prezent o stare tehnica poate fi caracterizata ca nesatisfacatoare. Mai mult, piesele metalice de imbinare a elementelor structurii nu au fost protejate la actiunea corosiva a mediului astfel incat au o stare avansata de degradare.

În sens longitudinal la baza pergolei au fost realizate jardiniere din zidarie de caramida presata plina tencuite cu mortar de ciment var. Acestea la data efectuării relevului erau compromise atât datorită tasărilor inegale ale terenului de fundare cât și acțiunii ciclurilor repetate de îngheț-dezghet.

Fenomenele degenerative descrise mai sus care deși au o evoluție lentă, au un caracter progresiv continuu și pun în pericol siguranța în exploatare a complexului arhitectural existent astfel încât se impun luarea unor măsuri imediate complexe de consolidare - protejare-conservare, sau demolarea acestora.

Capitolul 5. Descrierea și analiza pieței bunului

Nu s-a dezvoltat în intervalul de timp trecut de la 1989 și o piață a construcțiilor cu caracter de mobilier urban, neexistând conform publicațiilor de specialitate oferte și cereri de vânzare.

Analiza pentru cea mai bună utilizare

Pentru bunuri mobile de tipul celor analizate în prezentul raport de evaluare nu există posibilitatea de utilizare alternativă. În consecință cea mai bună utilizare este aceea în continuitate, respectiv pergola.

Capitolul 6. Premise

6.1. Data întocmirii raportului

- Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 27.02.2011.
- Variația cursului leu / euro (în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 4,2139 lei/Euro, valabil în data de 27.02.2011).

6.2. Baza de evaluare:

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

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

În lucrarea de față s-au estimat următoarele tipuri de valori :

VALOAREA DE PIAȚĂ, care conform Standardelor Internaționale de Evaluare – IVS 1 este 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietății și de recomandările standardelor specifice.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea acestei metode, s-a putut proceda la estimarea unei valori de piață utilizabile pentru scopul exprimat.



VALOAREA DE UTILIZARE în continuitate, ca o particularitate a valorii de utilitate, reprezintă valoarea pe care o anumită proprietate o are pentru o utilizare specifică și pentru un anumit utilizator și de aceea nu este în realitate cu piața.

6.3. Ipoteze și condiții limitative

Mijloacele fixe s-au evaluat cu respectarea următoarelor ipoteze și condiții limitative :

Ipoteze :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non conformitate, descrisă și luată în considerare în acest raport.
- Situația actuală a proprietății mobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății și condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței sau a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

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

- În calcule, s-au utilizat caracteristicile tehnice identificate cu ocazia inspecției;
- 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.
- Valorile estimate în Euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele mobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia



- Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relative la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport si nici parti ale sale (in special concluziile referitoare la valoare si identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimate, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Capitolul 7. Evaluarea bunului

Pentru determinarea valorii de piață a unui bun mobil de tipul celui de față, Standardele Internationale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, și anume: a costurilor, a comparațiilor directe și cea pe bază de venituri.

7.1. Abordarea pe baza costurilor

Abordarea prin costuri presupune ca ipoteza de baza continuarea utilizării bunului mobil si foloseste principiul de baza aplicabil substitutia. Valoarea determinata prin aceasta abordare presupune continuitatea utilizării bunului pentru scopul pentru care a fost proiectat si construit.

Acest lucru este adecvat in situatia de fata , deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii :

- Bunul satisface o cere economica prin utilitatea pe care o ofera
- Bunul are durata de utilizare ramasa rezonabila
- Continuarea utilizării prezente este practica
- O utilizare alternativa nu este fezabila

Abordare prin cost este acea abordare care estimeaza valoarea prin determinarea costului prezent (de inlocuire sau de reproducere, de nou) al unu bun din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica.

Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost actual - Depreciere fizica - Depreciere functionala - Depreciere economica

in care :

Costul actual- reprezentind costul de nou la producator conform cataloagelor de specialitate. In situatia de fata , acesta reprezinta un cost de inlocuire.

Durata de viață economică a unei clădiri începe o dată cu construcția ei și se încheie atunci când clădirea nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare (nu mai contribuie la valoarea amplasamentului la cea mai bună utilizare a sa). Această perioadă este de obicei mai scurtă decât durata de viață fizică a clădirii, care reprezintă perioada totală de existență fizică a clădirii. La încheierea duratei de viață economică a clădirii există câteva opțiuni la dispoziția proprietarului:

- Renovarea

- Reabilitarea
- Reconstruirea
- Demolarea și înlocuirea cu o nouă construcție adecvată

Atât durata de viață economică cât și durata de viață utilă consideră că forțele de piață operează astfel încât clădirile sunt renovate, reabilite, reconstruite sau demolate înainte de uzura lor fizică totală.

Toate aspectele unei proprietăți și ale pieței sale, incluzând calitatea și starea construcției, utilitatea funcțională a clădirilor și condițiile de piață și de localizare trebuie luate în considerare la estimarea duratei de viață economică a unei proprietăți imobiliare. Starea și utilitatea funcțională a unei clădiri, precum și factorii de piață și de localizare trebuie de asemenea luați în considerație atunci când se estimează vârsta efectivă a unei proprietăți imobiliare. Deși durata de viață economică a unei clădiri este dificil de previzionat, ea este schițată de un anumit număr de factori, printre care și următorii:

- Considerente de natură fizică, de exemplu rata cu care componentele fizice ale unei clădiri se uzează, ținând seama de calitatea construcției, utilizarea proprietății, nivelul de întreținere și clima regiunii
- Considerente de natură funcțională, adică rata cu care se schimbă tehnologiile de construcție, gusturile arhitecturale, eficiența energiei și designul clădirii; acești factori pot face ca o clădire să fie depreciată funcțional, indiferent de vârsta și/ sau starea ei
- Considerente de natură externă, adică influențele pe termen scurt și pe termen lung, precum nivelul ciclului de viață al vecinătății, disponibilitatea și posibilitatea de finanțare, factorii cererii și ofertei

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. În cazul de față deprecierea fizică este apreciată prin aplicarea unui procent ce implică o analiză bazată pe utilizare ($\text{rata} = \text{utilizare} / \text{total utilizare}$)

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției de noi tehnologii. În cazul de față, ținând cont că mijlocul imobil evaluat a fost luat în calcul deprecierea funcțională de 50%.

Deprecierea economică = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, concurența acerbă, finanțarea și reglementările legale.

În cazul de față deprecierea economică este prezentă. Din practica generală se poate concluziona o pierdere de cca 5-20%. În acest caz se consideră 20%.

Evaluarea prin costuri :

Cost actual, conform catalogului C (seria 1977):

1. CP36A1 Tipare din placaj pentru elemente preturnate sau prefabricate, de tip usor (9,22 lei/mp)

Stilpi:	16 bc x 3,40 mp/bc = 54,40 mp
Rigle:	8 bc x 4,10 mp/bc = 32,80 mp
Lamele:	33 bc x 1,85 mp/bc = 61,05 mp
Grinda:	14 bc x 2,30 mp/bc = 32,20 mp
Atic:	14 bc x 0,70 mp/bc = 9,80 mp
	190,25 mp



2. CP32C1 Turnare beton in elemente liniare preturnate pe santier (55,60 lei/mc)
 $14 \text{ bc} \times 0,55 \text{ mc/bc} = 7,70 \text{ mc}$
 Stilpi: $16 \text{ bc} \times 0,55 \text{ mc/bc} = 8,80 \text{ mc}$
 Rigle: $8 \text{ bc} \times 0,61 \text{ mc/bc} = 4,88 \text{ mc}$
 Lamele: $33 \text{ bc} \times 0,50 \text{ mc/bc} = 16,50 \text{ mc}$
 Grinda: $14 \text{ bc} \times 0,62 \text{ mc/bc} = 8,68 \text{ mc}$
 Atic: $14 \text{ bc} \times 0,26 \text{ mc/bc} = 3,64 \text{ mc}$
42,50 mc
3. CP38A2 Montare armaturi in elemente prefabricate pe santier (0,37 lei/kg)
 $42,50 \text{ mc} \times 60 \text{ kg/mc} = 2550 \text{ kg}$
4. CZ0108C1M preparare B250, cu agregate grele preturnate, centralizat (154,56 lei/mc)
 $42,50 \text{ mc} \times 1,008 = 42,85 \text{ mc}$
5. CZO3O5CM Confectionare armatura pt elemente prefabricate pe santier(D=10-20 mm) (0,39 lei/kg)
 $2550 \times 1,003 = 2560 \text{ kg}$
6. CPO3A1 Montare prefabricate < 12 m cu mentinerea in macara pana la 2 mc cu macara pe pneuri de 10-12 tf (172,21 lei/bc)
 $16+8+33+14+14 = 85 \text{ bc}$
7. CF06E1 Tencuieli exterioare la elementele prefabricate (11,47 lei/mp)
 $16 \text{ bc} \times 4 \times 0,35 \times 4,00 = 89,60 \text{ mp}$
 $8 \text{ bc} \times 4 \times 0,35 \times 5,00 = 56,00 \text{ mp}$
 $33 \text{ bc} \times 1,50 \times 5,50 = 272,25 \text{ mp}$
 $14 \text{ bc} \times 1,75 \times 2,55 = 62,50 \text{ mp}$
 $14 \text{ bc} \times 2,20 \times 2,55 = 78,50 \text{ mp}$
558,85 mp
8. CB25A1 Schela metalica pentru lucrari pe suprafete verticale (10,71 lei/mp)
 Idem art. 7 = 560 mp



Asadar revine un cost unitar /suprafata construita :

NR. CRT.	ARTICOL	CANT	U.M.	P.U.	VALOARE	Sc	PU[lei]	PU[euro]
1	CP36A1	190,25	MP	9,22	1754,105			
2	CP32C1	42,5	MC	55,6	2363			
3	CP38A2	2550	KG	0,37	943,5			
4	CZ0108	42,85	MC	154,56	6622,896			
5	CZ0103	2560	KG	0,39	998,4			
6	CPO3A1	85	BC	172,21	14637,85			
7	CF06E1	558,85	MP	11,47	6410,0095			
8	CB25A1	560	MP	10,71	5997,6			
					39727,3605	76	522,7284	124,0486
						68	584,2259	138,6426

Rezulta :

Nr inventar	Ac	P.U	Cost inlocuire	Grad uzura (%)	Uzura fizica (lei)	Dep funct. (%)	Dep. Funct. (lei)	Dep. Ext. (%)	Dep. Ext.(lei)	Total dep. (lei)	Cost de inloc.	Cost lei
2116	76	124	9424	30	2827,2	50	3298,4	20	659,68	6785,28	2640	11000
2115	68	139	9452	30	2835,6	50	3308,2	20	661,64	6805,44	2650	11000

Valoarea de piata a, detreminata prin metoda costurilor este de **11.000 lei**

7.2. Abordarea prin comparatie directa

Premisa majora a abordarii prin comparatie directa este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

In cazul de fata nu s-a aplicat aceasta metoda din lipsa unor date privind posibilitatea cuantificarii veniturilor ce ar putea fi legate direct de exploatarea bunului.

7.3 Abordarea pe baza veniturilor

Abordarea pe baza veniturilor are la baza pricipiul conform caruia valoare unui bun poate fi estimata prin beneficiile viitoare pe care le poate aduce proprietarului. Abordarea se poate face fie prin metoda capitalizarii veniturilor anuale din exploatare capitalizate printr-o rata de capitalizare, fie prin metoda actualizarii fluxurilor financiare optenabile intr-o perioada de timp viitoare. In cazul de fata nu s-a aplicat aceasta metoda din lipsa unor date privind posibilitatea cuantificarii veniturilor ce ar putea fi legate direct de exploatarea bunului.

Capitolul 8. Sinteza rezultatelor

Astfel, propun ca singura varianta, valoarea astfel determinata pe baza de analiza de cost de deviz, respectiv la un total de :

- **11.000 lei pentru pergola cu numarul de inventar 2116 ;**
- **11.000 lei pentru pergola cu numarul de inventar 2115.**

Argumentele care stau la baza acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- * Evaluatorul a intocmit prezenta lucrare strict la solicitarea clientului, fără a putea face o selectie de bunuri, in sensul precizărilor din Normele de Evaluare.
- * valoarea a fost exprimata tinind seama exclusiv de ipotezele , conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare
- * opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare

Anexe la raportul de evaluare:

- Fotografii.

ANEXA 2 la HCL 60/21.03.2011

PRESEDINTE DE SEDINTA

709 Eugenia

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR ÎNTOCMIT,

Expert evaluator ing. ARDELEAN DAN



CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă a unor imobile construcții – PERGOLE,
proprietatea privată a 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. Imobilele construcții – două PERGOLE, situate în intravilanul municipiului Zalău, str. Gheorghe Doja, adiacent imobilelor D109 - D111, D113 - D115, bunuri proprietatea privată a Municipiului Zalău, respectiv:

- *pergolă* identificata în CF 10193 nr. top 3253/2/2 3254/2/2;

- *pergolă* identificata în CF nr. 10197 nr. top 3256/a/1/4 .

2.2. Terenul pe care sunt amplasate construcțiile pergole, construcții proprietatea privată a Municipiului Zalău este în proprietatea privată a persoanei fizice Königstein Sigismund, conform Titlului de Proprietate nr. 1210/12191 din 09.11.2010.

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 pentru bunurile precizate la cap. 2 este: 13640 lei/pergolă (inclusiv TVA), preț la care se va adăuga cheltuielile ocazionate cu evaluarea în sumă de 300 lei.

Pasul de strigare va fi de 100 lei/ pergolă.

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 5000 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) dacă solicitantul întârzie sau nu se prezintă la licitație;

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

d) 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. Licitarea 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. Licitarea 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



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Potroviță Ștefan

