



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. 99 din 28 Mai 2012

privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă a apartamentului nr.138 din imobilul Bl.G 160, sc.B str. Aleea Astrei, nr.1, proprietatea Statului Român și administrat de Municipiul Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul Direcției Patrimoniu nr.23.715 din 18.05.2012 și Solicitarea nr.15569 din 29.03.2012;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Ardelean Dan Ioan Pompiliu;

În temeiul art.6 alin.1 și art. 12 alin.2,3 și 4 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1) *Se aproba vânzarea prin licitație publică deschisă a apartamentului nr.138 din imobilul Bl.G 160, sc.B, str. Aleea Astrei, nr.1, proprietatea Statului Român și administrat de Municipiul Zalău, identificat în CF col. 9788. Zalău, nr. top 1778/2/3. 1779/4. 1780/b/3/CXXXVIII, în suprafață utilă de 13,61 mp și a terenului aferent de 4 mp.*

(2). Vânzarea se va realiza conform Caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică deschisă, care constituie anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. *Prețul de vânzare de pornire la licitație este de 16.517 lei, T.V.A. inclus, conform Raportului de evaluare întocmit de expertul evaluator Ardelean Dan Ioan Pompiliu. Prețul se va achita integral în termen de maxim 60 zile calendaristice de la data adjudecării, sau la cerere, în rate eşalonate pe o perioadă de maxim 60 de luni la care se va adăuga dobânda de referință a BNR.*

Art.3. *Se însușește Raportul de evaluare a apartamentului întocmit de expertul evaluator Ardelean Dan Ioan Pompiliu, ce constituie Anexa 2 la prezenta hotărâre.*

Art.4. 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.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu și comisia de licitație.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția economică
- Direcția tehnică
- Direcția patrimoniu
- Direcția Administrație publică locală
- mass media locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Petrovița 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 nr. 1 la HCL nr.99 din 28 mai 2012

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă a apartamentului nr. 138, identificat în CF col. 9788 Zalău, nr.top 1778/2/3. 1779/4. 1780/b/3/CXXXVIII, din blocul G 160, sc. B, Aleea Astrei, nr. 1

CAP. I. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CARE ORGANIZEAZĂ LICITAȚIA

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

CAP. II. OBIECTUL VÂNZĂRII

2.1. *Apartamentul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanul municipiului Zalău, Aleea Astrei, nr. 1, identificat în CF col. 9788 Zalău, ap. 138, nr.top 1778/2/3. 1779/4. 1780/b/3/CXXXVIII compus din cameră și hol în suprafață utilă de 13,61 mp și suprafață aferentă de 4 mp, proprietatea statului și administrat de Municipiul Zalău.*

2.2. Apartamentul care face obiectul vânzării este proprietatea statului și administrat de Municipiul 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 al licitației* pentru apartamentul identificat la art. 2.1. este cel prevăzut în Raportul de evaluare al proprietății imobiliare, raport executat de Ardelean Dan Ioan Pompiliu – expert evaluator, respectiv :

$$13.320 \text{ lei} + TVA = 16.517 \text{ lei}$$

Pasul de strigare la licitație este de 100 lei.

3.3. Prețul de vânzare adjudecat se va putea achita integral în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data adjudecării, sau, la cerere, se va putea achita în rate eșalonate pe o perioadă de maxim 60 de luni la care se va adăuga dobânda de referință a BNR.

3.4. În termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data adjudecării se va încheia contractul în formă autentică și se va proceda la notarea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului iar cheltuielile ocazionate vor fi suportate de către cumpărător, sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații.

3.5. Garanția de participare la licitație este în suma de 500 lei.

Garanția depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

3.6. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- neprezentarea la licitația publică;
- neprezentarea la notar în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare în termenul prevăzut la art. 3.4.

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, din care să reiasă că nu dețin debite față de bugetul local;

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

3.9. 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.

CAP. IV. Desfășurarea licitației

4.1. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru apartamentele supuse licitării și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

La primul termen al licitației, sunt considerate îndeplinite condițiile de desfășurare a licitației numai dacă s-au depus minim 2 oferte eligibile.

Licitația va începe prin citirea participanților înscriși, se verifică dosarele ofertanților și se anunță cererile respinse, precum și motivele.

Ofertanții vor participa la licitație prezentând actul de identitate /procură sau delegație.

Licitația propriu-zisă va începe prin strigare, începând cu prețul de pornire al licitației.

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

În cazul unui singur ofertant eligibil la prima licitație procedura licitației se va relua la un nou termen, cu repetarea anunțului. În această situație, la cel de-al doilea termen, adjudecarea se va face și în cazul unei singure oferte prin procedura negocierii directe.

4.2. Procesul verbal al licitației va fi semnat de comisia de licitație și participanți.

CAP. V . Obligațiile părților

5.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- să predea cumparatorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire;

- 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 nu răspunde de viciile ascunse;
- 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 apartamentului, la valoarea adjudecată (inclusiv TVA) conform scadențarului – anexă la contractul de vânzare cumpărare, sub sancțiunea anulării adjudecării pentru acea locuință 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. VI. DISPOZIȚII FINALE

- 6.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.
- 6.2. Caietul de sarcini, se pune la dispoziția solicitantului contra cost, în valoare de 20lei.
- 6.3. Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
Părțile se vor prezenta la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai târziu de 60 zile calendaristice de la adjudecare,.
- 6.4. Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:
 - au debite față de bugetul local;
 - au fost adjudecatari ai unei licații anterioare și nu au încheiat contractul cu Municipiul Zalău;
- 6.5. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR:

Potroviță Stelian

RAPORT DE EVALUARE

Apartament 1 camera

Adresa:
Suprafata utila (mp): 13,61
Bloc cu regim inaltime: P+ 4 E
An PIF: 1968

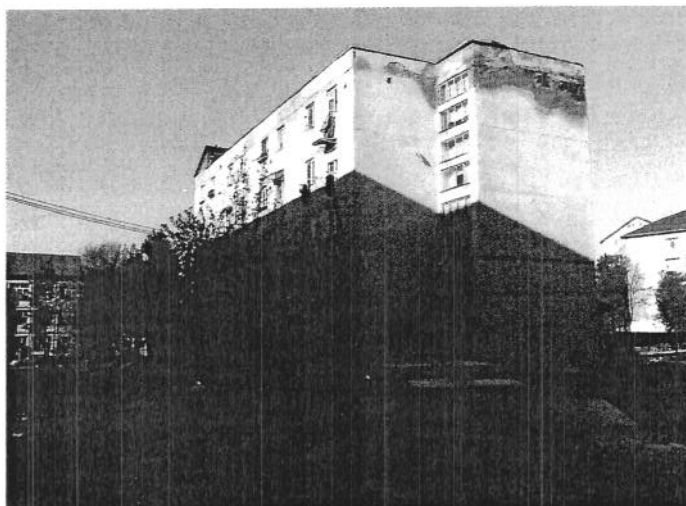
Luna si anul elaborarii: 03.05.2012

Client:

MUNICIPIUL ZALAU,

SCOPUL EVALUARII:

STABILIREA VALORII DE PIATA



ELABORATOR
ARDELEAN DAN

ANEXA 2 la F 31/115/2003
PREȘEDINTE
POP
ROMANIA
ZALAU - MUNICIPIUL ZALAU
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

CONFIDENTIAL

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT

INREGISTRARE IN REGISTRUL DE EVIDENTA AL EVALUATORULUI Nr: 42/20.04.2012	
Numar contract prestari servicii: 42/20.04.2012	

1 EVALUATOR	ARDELEAN DAN		
Legitimatie ANEVAR	Nr:	3778	
Parafa	Nr:	3778	valabila 2012
Firma de evaluare	ARDELEAN DAN		
Adresa evaluatorului.	Orasul:	Zalau	
	Strada / Bdul.	str. 22 Decembrie 1989,	
	nr.	99	
	Telefon:	0720888907	
	Fax:		
	E-mail:	pompiliu_dan@yahoo.com	

2 CLIENT	Persoana juridica:	MUNICIPIUL ZALAU	
Adresa:	Oras	ZALAU	
	strada	P-ta Iuliu Maniu	nr. 3
	bloc	scara	etaj
	apartamentul		
	Telefon:	0260-610550	
	Fax:	0260-661869	
	E-mail:	primaria@zalausj.ro	
DESTINATARUL	Persoana juridica:	MUNICIPIUL ZALAU	

3 PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu	1	camere situat la etajul	3
	in bloc	cu	P+4 nivele	
Proprietar	Persoana fizica:	MUNICIPIUL ZALAU		
Adresa proprietatii:	Orasul:	Zalau		
	Strada / Bdul.	Aleea Astrei	nr.	
	bloc	G160	scara	B
	apartamentul	138	judetul	Salaj
			etaj	III

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN	13,320	LEI
METODA Metoda comparatiei directe	echivalent	3,016 EUR
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		

--	--

--	--

5 BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata		
SCOPUL EVALUARII	Valoarea de piata		
DATA DE REFERINTA A EVALUARII	Zi 2	Luna 5	An 2012
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4.4168 LEI		
DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata de Ardelean Dan la data de 26.04.2012		

6 DATE	■ Dobandirea: construire		
	Temei legal:		
	Alte situatii:		
	Preluarea fondului locativ de la S.C PUBLISERV S.A Zalau Temei contractual: Contract de vânzare/cumpărare încheiere de autentificare nr. În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate ■ Dreptul de proprietate: deplin ■ Carte Funciara Nr. [REDACTED], localitatea Zalau judet: Salaj ■ Numar cad.: ■ Mențiuni speciale in Cartea Funciara: nu este cazul Cu drept de uzufruct viager in favoarea nu este cazul Ipotecat in favoarea nu este cazul ■ Extras de Carte Funciara: OCPI sector/ judet SALAJ In ANEXA numarul 2 este prezentata copia xerox a Extrasului de Carte Funciara		
MENȚIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	■ ABSENȚA CĂRȚII FUNCiare: nu exista carte funciara - preluat din patrimoniul S.C PUBLISERV S.A ■ Extras vechi de Carte Funciară: nu este cazul		
MENȚIUNI 2: Abateri de la înscrisura din Cartea Funciara	■		
MENȚIUNI 3:	Actele si documentele de proprietate au fost preluate din dosarul de inchiriere.		

7 DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	■ nu exista ■ Suprafata înregistrată în documentația cadastrală: Au(mp)= 13.61 ■ Cota indiviză de teren: S_i =0.00 mp		
---	--	--	--

8	SITUATIA ACTUALA A APARTAMENTULUI	Apartament nefinisat, fara instalatie de incalzire, grupul sanitar neechipate cu obiecte sanitare, fara placaje la pereti si pardoseli.	
9	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Central ZONA 2	
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPRIERE	■ Auto: - Calea Aleea Astrei - Strada Mihai Viteazul -Bdul. ■ Magistrale metrou: ■ Feroviar: 7 km ■ Naval: D Nu este cazul ■ Calitatea retelelor de transport: asfaltate	
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Cartier de blocuri de locuinte In zona se afla/ nu se afla: ■ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ■ Unități comerciale: a) in apropiere: magazine suficiente bine aprovizionate cu marfa de buna calitate. b) in apropiere supermarket-uri ■ Unități de învățământ DA de studii medii ■ Unități medicale DA ■ Instituții de cult DA ■ Sedii de bănci NU ■ Instituții guvernamentale NU ■ Muzeu NU ■ Parcuri NU ■ Lacuri NU ■ Cursuri de apă NU ■ Altele nu este cazul	
	UTILITATI EDILITARE	■ Retea urbana de en. electrica: existenta ■ Retea urbana de apa: existenta ■ Retea urbana de termoficare: existenta ■ Retea urbana de gaze: existenta ■ Retea urbana de canalizare: existenta ■ Retea urbana de telefonie: existenta ■ Altele cablu, internet	
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	■ Absenta poluarii NU ■ Poluare intensa fonica DA ■ Poluare cu noxe auto NU ■ Poluare chimica NU ■ Altele Nu este cazul	
	AMBIENT	■ Liniștit NU ■ Trafic auto intens DA ■ Dezolant NU ■ Alte caracteristici: nu este cazul	
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona cu ambient civilizatat, periferica, in apropierea statiei de autobus.	

10 DESCRIEREA CONSTRUCTIEI DE BAZA (BLOCUL)	
AMPLASAMENT	■ Bloc de locuinte S+P+4E (subsol tehnic) ■ Etaj 3
ANUL PIF	1968
LOCUINTE PE PALIER	■ 9
ORIENTARE	■ Fatada blocului ■ Cardinal: SUD-EST
CARACTERISTICI	■ Structură: diafragme din zidarie de caramida cu samburi si centuri din b.a, plansee din beton armat. ■ Închideri perimetrale: pereti zidarie de caramida tip GVP ■ Acoperiş:terasa necirculabila ■ Aspect exterior: cu degradari ale finisajelor ■ Aspect interior: neingrijit ■ Număr de restanțieri la plata întreținerii: numar redus de restantieri ■ Probleme cu caldura ■ Număr mare de debransați care nu au centrale termice proprii
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZA	Probleme cu aspectul interior si exterior, utilitatile nu sunt complete, infiltratii la terasa, finisaje deteriorate, se recomanda efectuarea unei expertize tehnice, accesul in cladire nu este controlat.

11 DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
BILANTUL DE SUPRAFATA	schita efectuata de către evaluator (conform codului de măsurare) ■ Au (aria/suprafața utilă) = 10.47 mp ■ Ac(aria/suprafața construită) 16.26 mp
GRADUL DE CONFORT	IV
TAMPLARIE	Exterioară: lemn cu geam tras Interioară: usi celulare
FINISAJE	Inferioare pereti zuaravali simple in culori de var. alet in baie pardoseli strat suport covor PVC. ciment sclivisit in baie tavane normale
INSTALATII SI DOTARI ELECTRICE	■ Normale, la data releveului fara armaturi, accesorii si corpuri de iluminat
INSTALATII SI DOTARI INCALZIRE	corpuri radiante din fonta ■ Alt tip de incalzire: ■ Instalatiile sunt vechi si neintretinute bine
INSTALATII SI DOTARICU APA	■ Din rețeaua orasului ■ Instalatii si dotari vechi de calitate medie ■ Instalatiile nu sunt intretinute bine
INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU GAZE	■ Din rețeaua orasului. ■ Alimenteaza cu gaz aragazul ■ Instalatii si dotari vechi de calitate medie ■ Instalatiile nu sunt intretinute bine
CONCLUZIILE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Aspect neingrijit, nu toate utilitatile sunt asigurate.

12 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

12 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piata locuintelor amplasate in blocuri de locuinte					
NATURA ZONEI	■ Zona rezidentiala de blocuri de locuinte ■ Din punct de vedere edilitar : zona în declin ■ Din punct de vedere economic: ridicat ■ Informatii despre taxele si impozitele locale: taxe locale obisnuite de marime medie					
OFERTA DE LOCUINTE SIMILARE	■În stagnare					
CEREREA DE LOCUINTE SIMILARE	■În stagnare					
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE OFERTA)	■Dezechilibru in favoarea OFERTEI					
PREȚURI ÎN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	■Minim	3,620	EURO	echivalent	15,989	LEI
	■Maxim	10,200	EURO	echivalent	45,051	LEI
PREȚURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	■Minim	3,650	EURO	echivalent	16,121	LEI
	■Maxim	14,000	EURO	echivalent	61,835	LEI
CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	■Minim	5 EURO/ luna				
	■Maxim	40 EURO/ luna				
CHIRII IN ZONA VECINA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	■Minim	8 EURO/ luna				
	■Maxim	50 EURO/ luna				
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	■Dezechilibru in favoarea OFERTEI ■Tendinta de crestere in favoarea OFERTEI ■REZULTATUL CERCETARII: preturile de tranzactionare pot scadea moderat Anexa nr. 6 cuprinde extrase privind prețurile si chiriile pe segmentul de piață al proprietății					

13 EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE	■IVS 1-Valoarea de piata -baza de evaluare ■IVS 2-Baze de evaluare diferite de valoarea de piata ■IVS 3-Rapoartarea evaluarii ■IVA-Evaluarea pentru garantarea imprumutului ■GN 1-Evaluarea proprietatii imobiliare ■Indreptar tehnic pentru evaluare imediata - Matrix Rom , Bucuresti , februarie 2007
CADRU LEGAL	■Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004, ■Altele
ALTE REGLEMENTARI	

13.1. Abordarea prin metoda comparatiei directe

comparatiei comparatiei directe prin corectii brute.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	13,320 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	echivalent 3,016 EUR

13.2 Abordarea (evaluarea) prin metoda costului de inlocuire net

In ANEXA nr.8 este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda costului de inlocuire net.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET	13,250 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	echivalent 3,000 EUR

13.3.Evaluarea prin metoda capitalizarii/actualizarii venitului generat de proprietate (chirie)

In ANEXA Nr. 9 este prezentata determinarea valorii de piata, a proprietatii evaluate, prin metoda capitalizarii/actualizarii venitului generat de proprietate din chirie.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PE BAZA capitalizarii/actualizarii venitului generat de proprietate din chirie	5,177 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	echivalent 1,172 EUR

14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1. DEFINITII:

■VALOAREA DE PIATA

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

■COST DE INLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadekvare.

14.2. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. ALTE PRECIZARI:

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 2 fotografii din care rezultă încadrarea blocului în zona în care se află proprietatea și minim 3 fotografii din interiorul apartamentului.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:

- pentru COMPARABILA 1: persoana fizica
- pentru COMPARABILA 2: persoana fizica
- pentru COMPARABILA 3: persoana fizica

Costul de inlocuire a fost adoptat conform Indreptar rapid de evaluare la pretul zilei (MATRIX ROM)

Rata de capitalizare a fost determinata conform ANEXA 10 (date preluate de pe piata imobiliara)

15. DECLARATIA DE CONFORMITATE:

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în

16. CERTIFICARE :

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la

data de 26.04.2012

2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.

6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE:

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	13,320 LEI echivalent 3,016 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN METODA:	Metoda comparatiei directe
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.	

--	--

--	--

EVALUATOR

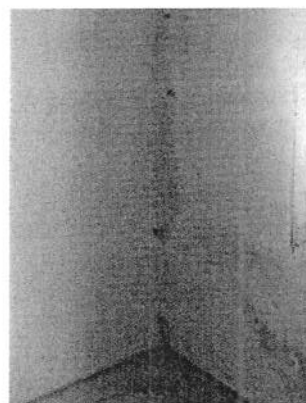
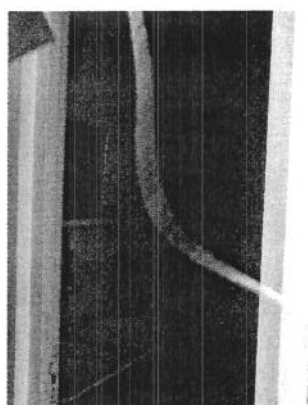
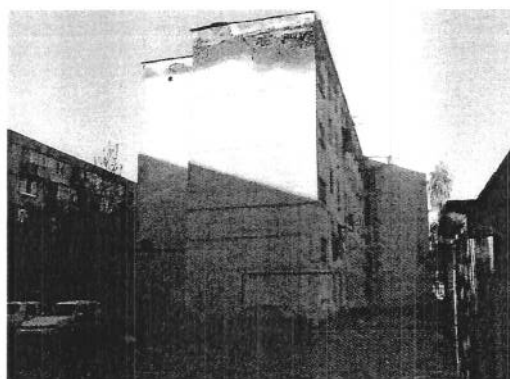
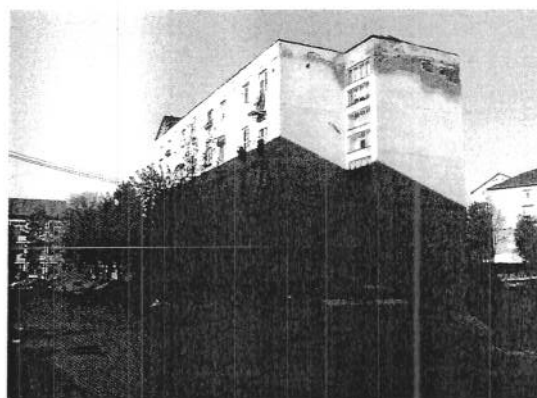
ARDELEAN DAN



ANEXE :

- ANEXA 1 Contract de inchiriere - fisa de calcul
- ANEXA2 Fotografii ale proprietatii
- ANEXA 6 Extrase privind preturile/chiriile pe segmentul de piata al proprietatii
- ANEXA 7a Determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe
- ANEXA7b Determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei relative.
- ANEXA8 Determinarea valorii prin cost de inlocuire net
- ANEXA9 Determinarea valorii prin metoda capitalizarii /actualizarii venitului generat de proprietate (chirie) sau prin MCB
- ANEXA 10 Determinarea ratei de capitalizare

FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII

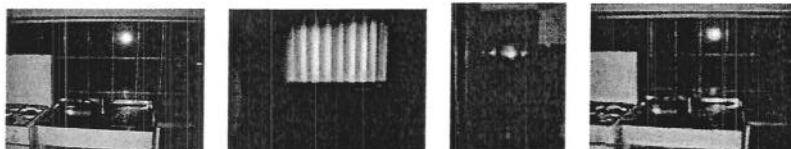


**EXTRASE PRIVIND PRETURILE / CHIRIILE
PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII**

1.

Garsoniera zona dumbrava 2

Publicat 24 Aprilie ora 15:47 de persoana fizica Daniel, **0723181196**



Pret: 35.000 RON31500 LEI / 7150 EURO

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata:20 mp

Zona:Dumbrava 2

Vand garsoniera zona Dumbrava 2, s=20 mp, parchet stratificat, usa metalica, gresie, faianta, termopan, Pret: 35000 lei

2.

Garsoniera confort II, zona dumbrava

Publicat 4 Aprilie ora 06:50 de persoana fizica Anca, **0756757373**

Pret: 45.000 RON40500 LEI / 9170 EURO

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata:25 mp

Zona:Dumbrava 2

Persoana fizica vand garsoniera confort II, zona dumbrava , finisata, mobilata , parter

3.

Garsoniera confort II

Publicat 28 Martie ora 11:34 de persoana fizica Andrada, **0744828611**

Pret: 16.000 RON

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau

Suprafata:15 mp

Zona:Central

Garsoniera, confort II, la parter, fara imbunatatiri, pretul este usor negociabil.

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

CRITERII	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		7,150	9,170	3,260
criterii				
1. SUPRAFATA, mp	13.61	20	25	15
Valoarea corectata		4,866	4,992	2,958
2. Nr. CAMERE	1	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0	0	0
Valoarea corectata		4,866	4,992	2,958
3. DATA VANZARII		aprilie	aprilie	martie
Variatie (corectie)		0%	0%	-2%
Valoarea corectata		4,866	4,992	2,899
4. ZONA	2	3	3	2
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		4,866	4,992	2,899
5. ETAJ	3 din S+P+4E	1/4	P/4	P/4
Variatie (corectie)		-2%	-2%	2%
Valoarea corectata		4,768	4,892	2,957
6. VECHIME BLOC (ani)	44	24	25	22
Variatie (corectie)		-4%	-5%	2%
Valoarea corectata		4,578	4,648	3,016
7. FINISAJE	medii	superioare	superioare	medii
Variatie (corectie)		-10%	-10%	0%
Valoarea corectata		4,120	4,183	3,016
8. CENTRALA TERMICA	aragazul	DA	DA	DA
Variatie (corectie)		-500	-500	0
Valoarea corectata		3,620	3,683	3,016
TOTAL CORECTII NETE		-3,530	-5,487	-244
TOTAL CORECTII BRUTE		3,530	5,487	478
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1 valoarea cu corectia totala bruta cea mai mica				
V adoptat (rotunjit) - EUR				3,016

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII RELATIVE

CRITERII	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET (EUR)		7,150	9,170	3,260
Criteria				
1. SUPRAFATA, mp	13.61	20	25	15
Corectie		-	-	0
2. DATA VANZARII		aprilie	aprilie	martie
Corectie		0	0	-
3. ZONA	2	3	3	2
Corectie		-	-	0
4. ETAJ	3 din S+P+4E	1/4	4/4	P/4
Corectie		+	-	+
5. VECHIME BLOC (ani)	44	24	25	22
Corectie		-	0	+
6. FINISAJE	Inferioare	medii	medii	medii
Corectie		0	0	0
7. CENTRALA TERMICA	aragazul	da	da	da
Corectie		-	-	0
SUMA CORECTII				
negative		4	4	1
nule		2	3	4
pozitive		1	0	2
Valoarea adoptata: COMPARABILA cu cele mai multe corectii nule				
V adoptat (rotunjit) - EUR		3,260		

VALOAREA ESTIMATA PRIN COST DE INLOCUIRE NET

Nr. crt.	ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
1	Cost unitar (Su = suprafata utila)	EURO / mp Su	340
2	Suprafata de baza de calcul	mp	13.61
3	Suprafata de calcul balcon	mp	0.00
4	Corectie suprafata utila balcon	mp	0.00
5	Total suprafata de calcul	mp	13.61
6	COST DE INLOCUIRE	EURO	4,627
7	Corectii		
7.1	- depreciere fizica	%	-41.00
	valoarea corectata	EURO	2,730
7.2	- depreciere/apreciere functie de amplasament	%	10.00
	valoarea corectata	EURO	3,003
7.3	- corectie pentru etaj	%	-2.00
	valoarea corectata	EURO	2,943
7.4	- alt criteriu :pozitionare in cadrul cladirii	%	
	valoarea corectata	EURO	2,943
8	Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4.4168
9	V adoptat (rotunjit)	EURO	3,000
		LEI	13,250

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE		A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata		50	50	40	50	50
Venit Brut Potential (EUR/an)		600	600	480	600	600
Grad de neocupare	din VBP	0	0	0	0	0
Venit Brut Efectiv (EUR/an)		600	600	480	600	600
Cheltuieli aferente proprietarii (10% din VBE)		60	60	48	60	60
Venit Net din Exploatare (EUR/an)		540	540	432	540	540
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)		27,000	25,650	19,440	18,700	18,400
Rata de capitalizare (%)						
Rata de capitalizare medie (%)		2.0	2.1	2.2	2.9	2.9
				2.43		

Rata de capitalizare = VNE / V
Se alege rata de capitalizare 2.43%

NOTA: De regula la apartamente nu se utilizeaza grad de neocupare

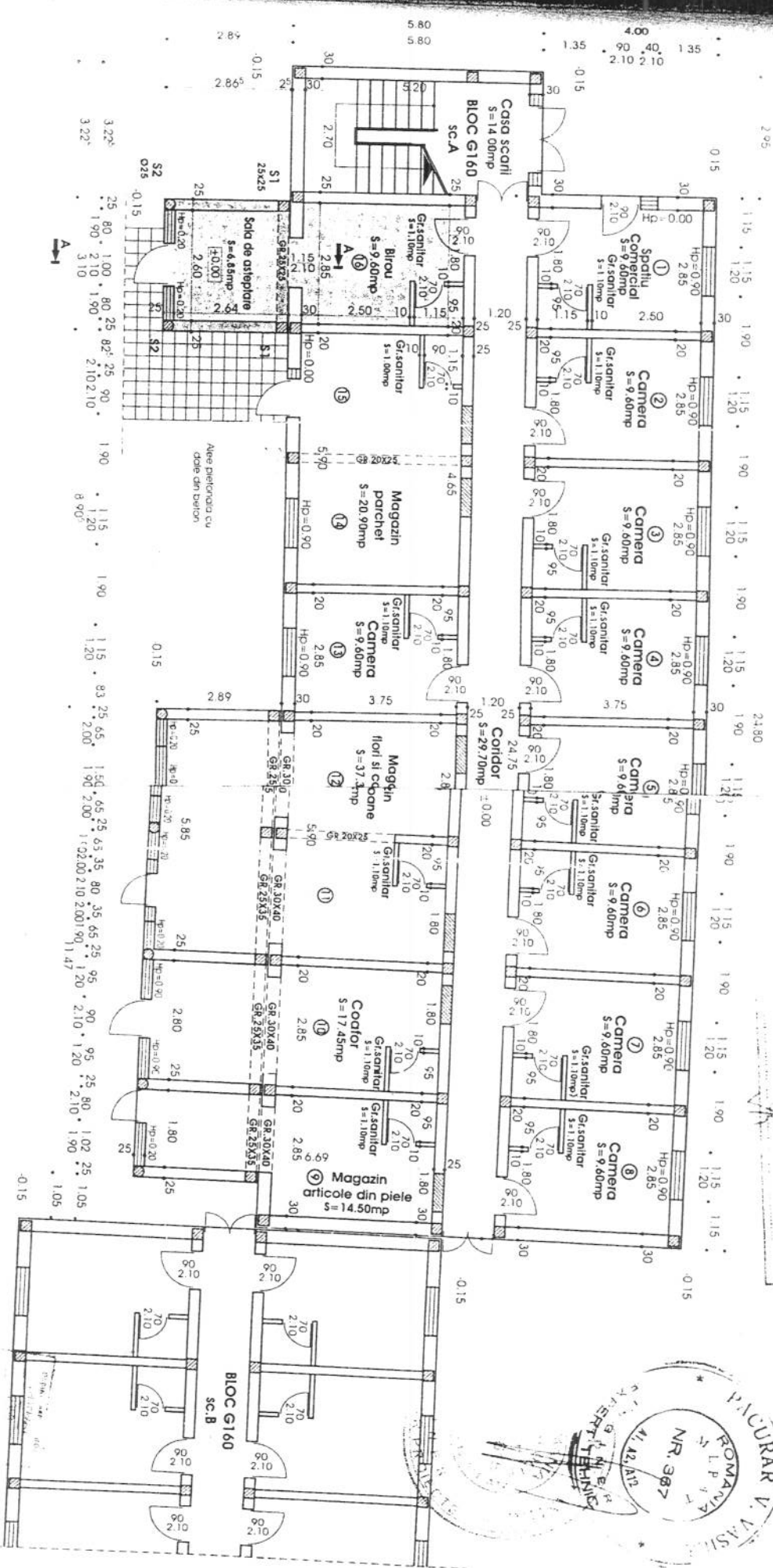
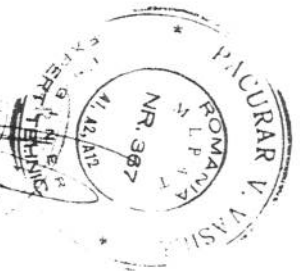
ANEXA nr. 9

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA
CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de calcul	mp	13.61	
Chiria / luna	EURO		5
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni)	EURO		61
Grad de neocupare	% din Venitul brut	0%	0
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EURO	-10	-10
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	-20%	-12
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EURO	-10	-10
Venit net anual	EURO		28
Rata de capitalizare, c	-		0.0243
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4.4168	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		1,172
	LEI		5,177

NOTA: De regula la apartamente nu se utilizeaza grad de neocupare

VIZAT: RENESCOMBARE
Anexa la ...
Nr. ... din 15-DEC-2008
Arhitect: ...



ANEXA 2 la HCL 99/28.05.2012
PRESEDINTE DE SEDINTA
PACURAR V. VASIL

CONTRASEMNEAZA
SEC. ...
POTRUVITA STELIAN

PROIECTANT GENERAL:		PROIECTANT DE SPECIALITATE:	
S.C. CAMIL PROIECT S.R.L. Zalău J31/206/25.03.2004		RATIU VIOREL - B.I.A. T.N.A.2359	
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMANTURA	CERINTA
PROIECTANT GENERAL:		Beneficiar:	
S.C. TEMELIA S.R.L. Zalău, B-dul M. Viteazului, bl. Lina-Cristal, sc. A, ap. 2, jud. Salaj		S.C. TEMELIA S.R.L. Zalău, B-dul M. Viteazului, bl. Lina-Cristal, sc. A, ap. 2, jud. Salaj	
SPECIFICATIE		TITLU PROIECT:	
SEF PROIECT		EXTINDERE BIROU EXISTENT	
PROIECTANT		Zalău, str. Aleea Armatei, bl. G.160, sc. A, ap. 16, jud. Salaj	
DENSAT		Titlu planșă:	
		Faza:	
		D.T.A.C.	