



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.289 din 28 noiembrie 2013

*privind aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a unității locative
apartamentul nr.16 în suprafață utilă de 24,91 mp, situat în Municipiul
Zalău, str. Gheorghe Doja, bloc D92, identificat în CF col 7366 Zalău (convertita în CF
e 51035 C1) și a cotei de 11/450 de teren aferent*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere :Referatul Direcției patrimoniu nr.56.806 din 12.11.2013 ,

Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul Ardelean Dan Ioan Pompiliu – membru
UNEVAR, executat la solicitarea Municipiului Zalău pentru evaluarea ap. 16, identificat mai sus,

Văzând prevederile art.6,10,12,16 și 17 din Legea nr. 85 din 22 iulie 1992 ***

Republicată privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile
statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Ardelean Dan Ioan
Pompiliu – membru UNEVAR, pentru evaluarea apartamentului nr.16, în suprafață utilă de 24,91
mp, situat în Municipiul Zalău, str. Gheorghe Doja, bloc D92, identificat în CF col 7366 Zalău (
convertita în CF e 51035 C1) și a cotei de 11/450 de teren aferent, ce constituie **Anexa 1** la
prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a apartamentului nr.16 în
suprafață utilă de 24,91 mp, situat în Municipiul Zalău, str. Gheorghe Doja, bloc D92, compus
din 1 camera, bucatărie, baie, vestibul, balcon și a terenului aferent acestuia în cotă indiviză de
11/405 mp, identificat în CF col 7366 (convertita în CF e 51035 C1), proprietatea Statului
Român în administrarea Consiliului Local al Municipiului Zalău.

Art.3. Prețul de vânzare de la care se pornește licitația publică este de 34.100 lei inclusiv
TVA. La stabilirea prețului de pornire al licitației s-a avut în vedere valoarea de piață rezultată din
Raportul de evaluare și cheltuielile ocazionate cu demersurile /documentațiile necesare vânzării.

Prețul de vânzare ce se va obține în urma licitației se va achita integral de către
adjudecator în maxim 30 zile calendaristice de la data adjudecării, urmând a se proceda la
încheierea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data
licitației.

Art.4. Aprobarea Caietului de sarcini privind condițiile de vânzare la licitație, **Anexa 2** la
prezenta hotărâre..

Art.5. Cheltuielile legate de încheierea contractului în formă autentică și notarea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului vor fi suportate de către acesta.

Art.6. Se mandatează primarul Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic în vederea semnării în numele și pe seama Municipiului Zalău actele autentice necesare în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare și în vederea desemnării membrilor comisiei de licitație în vederea vânzării.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu .

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Rusu Daniel



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR:

Potroviță Stelian

A handwritten signature in dark ink, corresponding to the name Potroviță Stelian.

Catre : **MUNICIPIUL ZALAU, judetul Salaj**

Zalau, str. Piata Iuliu Maniu, nr. 3; Tel.: 0260/610550; Tel/Fax: 0260/661869; E-mail: primaria@Zalausj.ro

Stimate doamne, stimati domni,

Prezentul document a fost pregătit de către evaluatorul ARDELEAN DAN IOAN POMPILIU, membru ANEVAR (legitimatie nr. 10286), în conformitate cu instrucțiunile comenzii de prestări servicii nr. 134 din 31.10.2013 pentru proprietatea imobiliară aflată în patrimoniul Municipiului Zalau și care se identifica prin:

Adresa	Descriere	C.F	Nr.cadastral	Sutla [mp]	S teren aferent[mp]
Zalau, str. Gheorghe Doja, bl D92, ap. 16	camera, bucatarie, baie, vestibul, balcon	7366 col	Cad.: 51035-C1	24.91	11,00

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (*fără a se face investigații/verificări suplimentare*). El este considerat integral și nerrestrictiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul evaluării;

Imobilele au fost evaluate ca fiind libere de orice fel de sarcini.

Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului.

Proprietatea care face obiectul evaluării este amplasată în zona mediană a municipiului Zalau.

Scopul evaluării este estimarea valorii pentru vânzarea prin licitație a bunului imobil, cf. comenzii nr. 134/31.10.2013 .

Scopul evaluării este: estimarea valorii de piață.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipoteză s-a estimat o valoare de piață – conform standardului internațional de evaluare IVS 1 "Valoarea de piață- tip de evaluare" și Standardul Internațional de Practică în evaluare GN1- "Evaluarea proprietății imobiliare"

Structura raportului este:

- 1- Partea introductivă- care cuprinde certificarea;
- 2- Premizele evaluării- cuprinde principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- 3- Prezentarea datelor- în care sunt prezentate proprietatea imobiliară evaluată, datele juridice și studiul de vandabilitate;
- 4- Analiza datelor- aplicarea metodei de evaluare , al rezultatului obținut și opinia evaluatorului;
- 5- Anexa: conține elemente care susțin argumentele prezentate în raport: schițe, extras CF.
- 6- Prin aplicarea metodologiei de evaluare expuse mai sus, **opinia evaluatorului** referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, analizând aspectele legate de „utilizarea impusă a proprietăților”, nivelul informațiilor, calitatea și credibilitatea lor, considerăm că „valoarea” (de tipul celei definite pe parcurs, alături de dreptul de proprietate atașat) este cea rezultată în urma aplicării abordării prin capitalizarea veniturilor (limitate de utilizarea impusă), verificată și prin abordarea prin cost sub care considerăm impropriu a coborî nivelul valoric ca punct de plecare al licitației. Astfel, valoarea de piață la data de 05.11.2013, a proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

	Valoare estimată RON	Din care Valoare teren aferent RON
Valoarea totală a bunului imobil	26.700	1.100

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este fără TVA-
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii octombrie 2013;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile legate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra valorii;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;
- valoarea include aportul dreptului de proprietate aferente terenului, a clădirii și a amenajărilor existente;
- valorile sunt considerate în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul mediu valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR = 4,4422 lei/euro, curs oficial BNR la data de 05.11.2013.
- raportul a fost elaborat pe baza standardelor internaționale de evaluare - IVSC, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.

Cu aleasa considerație,

Ardelean Dan Ioan Pompiliu, legitimația 10286



1.1 Certificare:

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certificam ca analizele opiniile si concluziile prezentate sunt numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizate opiniile si concluziile noastre personale sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de viitor in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea raportului nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizale si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre UNEVAR si Standardele IVSC (Comitetul International de Standarde in Evaluare).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit nici o asistenta din partea unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat in conformitate cu Standardele Internationale de Practica in Evaluare GN11- "Verificarea evaluarii".

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru UNEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesonala continua al UNEVAR si are competenta necesara intocmiri acestui raport.

Am incheiata polita de asigurare de raspundere civila la AON.

Ardelean Dan, Evaluator intreprinderi, membru UNEVAR



2.1 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, avute in vedere de care evaluator ,care sunt prezentate in continuare:

A) Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantii directiei de patrimoniu din cadrul municipiului Zalau, fiind posibila existenta altor informatii pe care evaluatorul nu le cunoaste la data evaluarii. Dreptul de proprietate, inscris in CF. nr. 7366 col Zalau nr. cad.: 51035-C1 sunt considerate valabile.
- Suprafetele luate in calcul au fost determinate pe baza documentelor puse la dispozitie de catre proprietar;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Presupune ca nu exista nici un fel de contaminatii si costul valorilor de decontaminare nu afecteaza valoarea. Nu am efectuat nici o investigatie pentru stabilirea existentei contaminatilor . Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea .Evaluatorul nu si-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea conditii ;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii ;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.

B) Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu da dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la prprietatea evaluata;
- Prezentul raport sau partile sale nu trebuie mediatizate sau publicate fara acordul evaluatorului;
- Valoarea estimata in raport se aplica intregii proprietati si orice distribuire a valorii este permisa numai in cazul in care raportul prevede astfel de distribuiuri;

2.2 Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instructiunile evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara aflata in patrimonial Municipiului Zalau, se identifica prin:

Adresa	Descriere	C.F	Nr.cadastral	Sutila [mp]	S teren aferent[mp]
Zalau, str. Gheorghe Doja, bl D92, ap. 16	camera, bucatarie, baie, vestibul, balcon	7366 col	Cad.: 51035-C1	24.91	11,00

Scopul evaluarii este estimarea valorii pentru vanzarea prin licitatie a bunului imobil apartinand Municipiului Zalau in conformitate cuprevederile legii.

Prezentul raport se adreseaza Municipiului Zalau in calitate de client.

Evaluarea se realizeaza in baza contractului de prestari servicii incheiat cu clientul, urmare comenzii 134/31.10.2013.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este consemnat in extrasul de carte funciara prezentat de catre client.

Dreptul de proprietate este considerat valabil.

2.4 Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

Tinand cont de scopul evaluarii s-au avut in vedere recomandarile standardului international de aplicatie in evaluare:

IVA 1 "Evaluarea pentru raportarea financiara"

Proprietatea imobiliara evaluata consta in constructie si teren aferent plus parte din parti comune: fundatia, fatadele, acoperisul terasa, casa scarii impreuna cu holul de la intrare, trotuarul de garda, subsolul tehnic, instalatia de apa, canalizare, curent electric si toate spatiile care nu fac parte din suprafata utila a apartamentului in cota aferenta lui.

In aceste conditii constatam ca proprietatea imobiliara propusa pentru evaluare nu este cu restrictii impuse de forma, dimensiuni, utilitate putandu-se proceda la stabilirea unei valori de piata utilizabila pentru elaborarea documentelor licitatiei publice in vederea vanzarii..

Se poate estima o "valoare de piata" – asa cum este definita in standardul IVS 1- "Valoare de piata-baza de evaluare".

2.5 Data estimarii valorii

Evaluarea a fost realizata la data de 05.11.2013. Evaluarea s-a efectuat avand in vedere nivelul preturilor si ipotezele luate in considerare din luna octombrie 2013.

2.6 Moneda raportului

Clientul a solicitat ca valoarea estimate finala sa fie exprimata in RON.

Pentru exprimarea in EUR cursul de schimb utilizat este cel oficial comunicat de BNR la data raportului, in acest caz este de 4,4422 RON/EUR, valabil la data de 05.11.2013.

2.7 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in acest raport reprezinta suma ce urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata esalonate in timp.

2.8 Inspectia proprietatii.

Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 05.11.2013 in prezenta d-lui Cozac. Evaluatorul s-a bazat pe informatiile referitoare la proprietatea evaluata primita de la proprietar. Releveul proprietatii evaluate a fost intocmit prin masuratori la fata locului – a se vedea schita anexata – ocazie cu care s-au constatat modificarile aduse partiului arhitectural al apartamentului. Tamplaria exterioara este din lemn cu geam tras. Finisajele sunt inferioare. Apartamentul nu are instalatii de apa, canal, gaz, curent electric si nici de incalzire.

Nu am efectuat studii privind contaminarea amplasamentului.

2.9 Informatii utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

- Situatiia juridica a proprietatii imobiliare – extras CF- schita spatiului, incadrarea in zona;
- Informatii privind piata imobiliara specifica zonei si tipului de imobil;
- Informatii privind activitatea viitoare ce se va desfasura pe amplasament;
- Alte informatii din publicatiile de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- Baza de date ale evaluatorului;
- Publicatiile locale (presa), informatii postate pe internet;
- Informatii primite din partea clientului referitoare la proprietatea imobiliara evaluate, pentru veridicitatea lor fiind direct raspunzatori.

2.10 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar pentru care ramane raspunzator.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual conditiilor din luna octombrie 2013 cand se considera evaluarea. Daca acestea se vor modifica semnificativ in viitor , evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara aflata in patrimoniul Municipiului Zalau si identificata astfel:

Adresa	Descriere	C.F	Nr.cadastral	Sutila [mp]	S teren aferent[mp]
Zalau, str. Gheorghe Doja, bl D92, ap. 16	camera, bucatarie, baie, vestibul, balcon	7366 col	Cad.: 51035-C1	24.91	11,00

Situatia juridica

Descrierea juridica a proprietatii este realizata in tabelul de mai sus.

A fost supus evaluarii intregul drept de proprietate al Municipiului Zalau asupra imobilul, conform inscrierii privitoare la proprietate in CF – ul mentionat in tabel.

Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini. Evaluarea a fost realizata in conditii limitative amintite la punctual 2.1, orice diferente ducand la invalidarea prezentului raport.

3.2 . DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE

3.2.1. Amplasamentul

Imobilul care face obiectul evaluarii este amplasat in Str. Gheorghe Doja, in blocul D92, municipiul Zalau.

Zona este una cu concentrare mare de populatie.

De mentionat este ca proprietatea evaluata se situeaza intr-o zona in care se gasesc proprietati similare.

Accesul este facil, se poate realiza atat pietonal cat si rutier.

In apropiere exista acces la mijloacele de transport in comun inspre principalele zone ale orasului .

Utilitatile aferente (din retelele edilitare municipale) existente pe amplasament sunt cele uzuale necesare: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan, cu posibilitati de racordare telefonica, televiziune prin cablu .

3.2.2. Descrierea amenajarilor si constructiilor

Nivelul de finisare este la stadiul de finisaj inferior care fost luat in considerare in determinarea valorii.

Constructia este din anul 1980, in stare in stare satisfacatoare, fiind necesare lucrari de reparatii.Regim de inaltime: D+P+3E;Constructia este din caramida. Instalatii de apa, energie si gaz metan in proxima apropiere – la data releveului apartamentul fiind debransat;Tamplaria este din lemn cu geam tras;Pardoseala – sapa turnata, gresie;Acoperisul este tip sarpanta cu invelitoare din tigla.Fundatie de beton, diafragme din caramida.Finisaje inferioare.Parcarea autovehiculelor este asigurata in zona.

DESCRIEREA CONSTRUCTIEI			
			
CONSTRUCTIE DE BAZA	D+P + 2 E	Anul PIF	1980
REPARATII/RENOVARI	la data inspectiei nu sunt semnalate reparatii si renovari recente		
STRUCTURA	Cladire cu destinatie bloc de locuinte; constructie cu structura de rezistenta realizata mixt, cu zidarie portanta. Plansele sunt din beton armat si centuri in zona zidurilor portante. Invelitoare din tigla.		
TAMPLARIE	exterioara din lemn, iar cea interioara usi celulare din lemn – uzura mare		
FINISAJE EXTERIOARE	Tencuieli in terasit – uzura medie		
FINISAJE INTERIOARE	Finisajul este obisnuit in camerele de locuit, avand peretii tencuiti, gletuiti si zugraviti acrilic , in interiorul grupului sanitar, peretii sunt placati cu faianta. Pardosela este din sapa si covor PVC iar in grup sanitar din gresie - stare a finisajelor - satisfacatoare		
INSTALATII (electrice, dotari, incalzire, apa-canal)	Instalatiile electrice sunt de tip ingropat si asigura iluminatul si prizele monofazat. Echiparea grupurilor sanitare este realizata cu obiecte de calitate inferioara, traseele de alimentare cu apa si de canalizare in conducte din pvc. Cada fonta. Instalatia de incalzire este centralizata cu corpuri statice.		
CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCTIEI			
Starea generală a construcției este relativ bună, construcția necesită intervenții imediate la sarpanta si invelitoare.			
DESCRIERE COMPARTIMENTARE			
Clădirea subiect, D+P+2E, este o clădire de tip bloc de locuinte.			
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA			
DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	Terenul aferent construcției subiect este in panta, nu este imprejmuit .		
DESCRIERE VECINATATI	În vecinătatea imediată se găsesc cladiri rezidențiale, cladiri comerciale si parcaj mijloace de transport in comun, cu regim de înălțime diversificat S+P+ 1E ... S+P+3E.		
LOCALIZARE ZONA	Localizare – median spre periferic. Zonă matură cu drumuri asfaltate și mijloce de transport în comun in apropiere		
CONCENTRARE URBANA	Concentrare ridicată din punct de vedere al utilizării: rezidențial - atractivitate medie.		
			

3.3. Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba dreptul de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta .

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea se poate modifica brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu un echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Proprietatea care face obiectul evaluarii are o amplasare favorabila, cu vad comercial de nivel mediu.

Zona este mixta: rezidentiala si servicii.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor **rezidentiale**, piata a carei arie geografica se intinde la nivelul municipiului Zalau.

3.3.1 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativa si cantitativa.

In cazul proprietatilor analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru constructie si cota parte de teren din partile comune.

3.3.2 Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la anumite preturi, pe o piata data, intr-un anumit interval de timp.

Majoritatea constructiilor cu destinatie birouri sunt oferite spre inchiriere. In zonele mediane chiria unitara se situeaza in intervalul 2 - 4 **EUR/mp**, in functie de amplasare, dimensiune, nivel de finisare, etc.

Proprietatea imobiliara evaluata face parte din categoria constructiilor care sunt solicitate mai putin pentru inchiriere.

Ofertele de vanzare a constructiilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluate sunt cuprinse intre 300 si 500 EUR/mp finisate (inclusiv terenul aferent). In partea superioara a intervalului se afla imobilele cu suprafete mai mici si finisaje superioare.

Proprietatile imobiliare evaluate, nu pot fi comparate cu spatii comerciale deoarece fac parte din categoria constructiilor rezidentiale sau administrative- birouri.

Concluzii:

Se observa:

- Oferta pentru constructii comparabile cu proprietatea subiect este relativ scazuta, proprietari folosesc constructia doar pentru propriile activitati.
- Exista spatii similare oferite spre inchiriere pentru activitati similare ;

3.3.3. Echilibrul pietei

Este dificil de estimat echilibrul pietei datorita unui numar prea mare de factori care perturba tranzactiile.

Din informatiile detinute de catre evaluator, in municipiul Zalau se poate intalni o gama foarte variata de chirii, in functie de destinatia spatiului, marimea acestuia, pozitionarea, dotarile de care dispune,etc.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare – CMBU reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal,
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tinand seama de aceste considerente, in cazul de fata, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit si terenului liber.

Proprietatea consta din :

- 1) – Constructie si cota parte comuna.

Practic, tinand cont de dotarile existent, cea mai probabila utilizare pentru cladire este cea de proprietate rezidentiala.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- indeplineste conditiile de mai sus-

Utilizari de genul industriale, agricol nu sunt nepermise legal.

Utilizarea rezidentiala, este permisibila, este fezabila financiar, ar fi maxim productiva, utilizarea ca locuinta ar fi cea mai buna utilizare.

Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o structură, facilitare de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

În cazul de față terenul este situat în zona cu concentrare de construcții.

În aceasta situatie abordarea prin comparatii este greu aplicabila, cu atat mai mult, in aceasta perioada de incertitudine si diminuare semnificativa a tranzactiilor cu imobile si indeosebi a terenurilor.

In fapt, terenul este o componenta in cadrul abordarii prin cost, iar din punct de vedere al capitalizarii nu exista terenuri in afara exploatarii (in exces) care sa faca obiectul evaluarii separate.

Tehnica comparației vânzărilor

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor vânzărilor, limitata de insuficienta de informatii credibile si adecvate privind vanzari comparabile.

Metoda analizeaza, compara si ajusteaza tranzactiile si alte date cu importanta valorica pentru loturi similare.

Ea este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu terenuri efectuate in zona.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent, au fost oferite spre vânzare.

Analiza comparativă a proprietăților și tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea, care pot include diferențe în ceea ce privește:

- Drepturile de proprietate evaluate
- Restricții de utilizare
- Condițiile de finanțare
- Motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor
- Condițiile de piață la data evaluării
- Localizarea (poziția)
- Caracteristici fizice
- Utilități
- Zonarea
- Cea mai bună utilizare

Grila comparatii teren aferent ap. nr. 16,bloc D92 , str. Gheorghe Doja, Zalau

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale și fizice				
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc Zalau, str. Ghe. Doja	Loc Zalau, Bradet	Loc. Zalau, Stadion	Loc. Zalau, Olarilor
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	405	700	600	835
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
	Front stradal - aprox (ml):	25 m la asfalt	12 la asfalt	12 m la asfalt	17 la asfalt
	Topografie:	rampa 5%,	rampă 10%	rampă de 3-5%	rampă -10%
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / cablu date)	da/energi, apa, gaz	da/ curent, apa, gaz	da/curent, apa, gaz	da/energie, apa, gaz
9	Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		20,650	19,200	83,500
	Pret / mp (EURO)		29.5	32	10
	Nr. telefon proprietar (ag. imobiliara)		075-7893530	074-8293668	074-1391810

Comparatii teren

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Loc Zalau, str. Gheorghe Doja	Loc Zalau, Bradet	Loc. Zalau, Stadion	Loc. Zalau, Olarilor
	data	prezent	prezent	prezent	prezent

	Suprafața [mp]	405	700	600	835
	PREȚ VÂNZARE EUR		20,650	19,200	83,500
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 29.50	€ 32.00	€ 10.00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-5.90	-6.40	-2.00
	Pret de vanzare corectat		23.60	25.60	8.00
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 23.60	€ 25.60	€ 8.00
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici				
	Corectia unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		-€ 1.18	-€ 1.28	-€ 0.40
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 22.42	€ 24.32	€ 7.60
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Corectie totala pentru finanțare		€ 22.42	€ 24.32	€ 7.60
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 22.42	€ 24.32	€ 7.60
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 22.42	€ 24.32	€ 7.60
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 22.42	€ 24.32	€ 7.60
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Corectie totala pentru condiții ale pieței		-€ 1.12	-€ 1.22	-€ 0.38
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 21.30	€ 23.10	€ 7.22
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc Zalau, str. Ghe. Doja	Loc Zalau, Bradet	Loc. Zalau, Stadion	Loc. Zalau, Olarilor
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
	Corectie totala pentru localizare		€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.36
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 21.30	€ 23.10	€ 6.86
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	405	700	600	835
	Corectia unitara sau procentuala		-10.0%	-5%	-10%
	Corectie totala pentru dimensiuni		-€ 2.13	-€ 1.16	-€ 0.69
b	Forma (raport dim.) si front la str	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
		25 m la asfalt	12x54 asfalt	12 m la asfalt	17 la asfalt

	Corecția unitară sau procentuală Corecție totală pentru forma și front		0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c	Topografie	rampa 5%,	rampă 10%	rampă V de 3- 5%	rampă sud - 10%
	Corecția unitară sau procentuală Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0%	0%	-5%
			€ 0.00	€ 0.00	-€ 0.34
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 19.17	€ 21.95	€ 5.83
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/energi, apa, gaz	da/ curent, apa, gaz	da/curent, apa, gaz	da/energie, apa, gaz
	Corecția unitară sau procentuală Corecție totală pentru utilități disponibile		0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 19.17	€ 21.95	€ 5.83
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Corecția unitară sau procentuală Corecție totală pentru zonare		0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 19.17	€ 21.95	€ 5.83
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Corecția unitară sau procentuală Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		0.0%	0.0%	0.0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 19.17	€ 21.95	€ 5.83
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 19.17	€ 21.95	€ 5.83
	Corecție totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 4.43 -19%	-€ 3.65 -14%	-€ 2.17 -27%
	Corecție totală brută	(absolut) (procentual)	€ 4.43 18.8%	€ 3.65 14.3%	€ 2.17 27.1%
	Suprafața	11			
	Opinie / mp	21.95			
	Valoare estimată _EURO	241			
	Valoare _RON	1100			
	Curs valutar	4.4422			
	Data evaluării	10-Nov-13			

Concluzii evaluare teren

În urma aplicării metodologiei descrise anterior valoarea unitară este:

<i>Locație</i>	<i>Valoare estimată, fără TVA Euro/mp ; Ron / mp</i>
<i>Str. Gheorghe Doja, bloc D92</i>	<i>21,95 97,50 lei/mp</i>

4.2. ABORDAREA PE BAZA DE COSTURI

Abordarea pe baza de costuri s-a aplicat, și este relevantă pentru acest tip de proprietate. Apartamentul situat în municipiul Zalău, str. Gheorghe Doja, Bl D 92, ap.16, are:

- o cameră într-o clădire D+P+3E, tip marime I;
- suprafața utilă a apartamentului: 24,91 mp;

- locuinta se afla la etajul III al cladirii data in folosinta in anul 1980;
- suprafata logiilor: 3,41 mp;
- suprafata utila corectata a apartamentului:
 $24,91 + (3,41 - 2,50) \times 0,35 = 25,23$ mp;
- locuinta se afla la etajul III al cladirii data in folosinta in anul 1980;
- diferenta fata de suprafata utila din anexa 2 la D 61/1990:
 $25,23 - 24,00 = + 1,23$ mp
- pret de baza locuinta: 69.920 lei;
- corectia pentru diferenta de suprafata:
 $+ 1,23 \text{ mp} \times 2.500 \text{ lei/mp} = + 3.075 \text{ lei/ap};$
- pret de baza locuinta corectat:
 $69.920 + 3.075 = 72.995 \text{ lei};$
- corectia valorii de inlocuire potrivit regimului de inaltime al blocului in care este amplasata locuinta:
 $72.995 \times 1,03 = 75.185 \text{ lei};$
- valoare corectata locuinta potrivit nivelului la care este amplasata:
 $75.183 \times 0,96 = 72.177 \text{ lei};$
- pretul corectat potrivit uzurii in timp:
 $72.177 \times 0,73 = 52.690 \text{ lei};$
- valoarea actualizata conform metodologiei SGET-CET (buletin 123/07.2013
1 euro=4,5379 lei) :
 $52.690 \times 10.935,556 \times 0,98 : 10000 = 56.378 \text{ lei}$
- Rezulta valoare tehnica actualizata a apartamentului nr. 16 este de **30.500 lei, aceasta in conditiile in care finisajele ar fi cele din proiectul tip si instalatiile aferente.**

In cele ce urmeaza este prezentata grila de calcul pentru metoda:

VALOAREA ESTIMATA PRIN COST DE INLOCUIRE NET

Nr. crt.	ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
1	Cost unitar (Su = suprafata utila)	EURO / mp Su	400
2	Suprafata de baza de calcul	mp	24.91
3	Suprafata de calcul balcon	mp	3.40
4	Corectie suprafata utila balcon	mp	1.05
5	Total suprafata de calcul	mp	25.96
6	COST DE INLOCUIRE	EURO	10,384
7	Corectii		
7.1	- depreciere fizica	%	-31.00
	valoarea corectata	EURO	7,165
7.2	- depreciere/apreciere functie de amplasament	%	-5.00
	valoarea corectata	EURO	6,807
7.3	- corectie pentru etaj	%	-5.00
	valoarea corectata	EURO	6,466
7.4	- alt criteriu :pozitionare in cadrul cladirii	%	
	valoarea corectata	EURO	6,466
8	Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4.4422
9	V adoptat (rotunjit)	EURO	6,000
		LEI	26,700

4.3 ABORDAREA PE BAZA DE VENIT

Abordarea pe baza de venit reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți.

A fost aplicată prin Metoda capitalizării veniturilor.

Esenta acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respective.

Metodele se bazează pe premisa că: “un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc”.

4.3.1 Metoda Capitalizării veniturilor

În cadrul evaluării, pentru estimarea valorii prin capitalizării venitului aferent proprietății aflate “în exploatare”, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea fluxului anual reproductibil, provenit din închirierea proprietății;
- stabilirea ratei de capitalizare și implicit a factorului multiplicator.

Construcții de genul caselor pentru locuit sunt solicitate pentru închiriere, fapt pentru care vom utiliza abordarea pe baza de venit.

suprafata construita- mp	31.72
surafata utila- mp	24.91
Chiria euro /mp	3.2
Grad de ocupare	100
Venit brut /an	957
Cheltuieli de exploatare	
a) ch fixe	
imp cladiri	50
asigurare cladiri	50
taxa teren	0
amortizare	0
b) chelt variabile	
salarii administrativ	0
reparatii si intret spatiu	50
alte cheltuieli	50
Total cheltuieli	200
Rata cheltuielilor %	21
Venit impozabil	757
Impozit pe profit 16%	121
Venit net	635
Rata venitului net	66
Rata de capitalizare	12
Valoare in EURO	5296
Valoarea in RON	23199
Valoare rotunjita	23500

4.4 ABORDAREA PE BAZA COMPARATIILOR DIRECTE

Evaluarea prin metoda comparațiilor directe - analiza datelor perechi presupune găsirea a minimum trei comparabile – proprietăți imobiliare similare ca amplasare, caracteristici constructive, acces la utilități etc, care s-au tranzacționat pe piață în ultima perioadă și ale căror prețuri de tranzacționare și condiții de finanțare se cunosc.

În cazul proprietății evaluate comparabilele au fost introduse în grila de comparații și, în funcție de deosebirile existente între fiecare comparabilă și proprietatea evaluată, s-au aplicat corecții în plus sau în minus.

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

CRITERII	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
PRET (EUR)		8,500	8,500	9,720
Criterii				
1. SUPRAFATA, mp	24.91	30	28	28
Valoarea corectata		7,058	7,562	8,647
2. Nr. CAMERE	1	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0	0	0
Valoarea corectata		7,058	7,562	8,647
3. DATA VANZARII		oct	oct	oct
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		7,058	7,562	8,647
4. ZONA	2	1	1	1
Variatie (corectie)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectata		6,705	7,184	8,215
5. ETAJ	3 / S+P+3 E	3/4	3/4	2/4
Variatie (corectie)		0%	0%	5%
Valoarea corectata		6,705	7,184	8,626
6. VECHIME BLOC (ani)	33	33	33	23
Variatie (corectie)		0%	0%	5%
Valoarea corectata		6,705	7,184	9,057
7. FINISAJE	inferioare	superioare	superioare	superioare
Variatie (corectie)		-20%	-20%	-20%
Valoarea corectata		5,364	5,747	7,246
8. CENTRALA TERMICA	nu	DA	DA	DA
Variatie (corectie)		-10	-10	-10
Valoarea corectata		5,354	5,737	7,236
TOTAL CORECTII NETE		-3,146	-2,763	-2,484
TOTAL CORECTII BRUTE		3,146	2,763	4,168
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1 valoarea cu corectia totala bruta cea mai mica				
V adoptat (rotunjit) - EUR		5,737		

Comparabila 1 - reprezintă calificativul cel mai bun - pentru comparabila cu cele mai puține corecții, respectiv pentru comparabila cu valoarea cea mai mică a corecției totale.

S-a determinat corecția brută aplicată fiecărei comparabile și numărul de corecții aplicate conform tabelului de mai sus.

4.5 REZULTATELE EVALUARII

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate :

Nr. crt	Abordarea	Valoare estimata RON
1.	Abordarea prin cost	26.700
2.	Abordarea prin capitalizare	23.500
3.	Abordarea prin comparatia directa	25.500

4.5.1 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de pe piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin metoda capitalizarii pentru constructie, evaluatorul acorda incredere in metodei capitalizarii veniturilor avand in vedere destinatia imobilului - elemente cu pondere valorica deloc neglijabila este amplasamentul si tendinta de scadere a pietei. Totodata de retinut este si starea deplorabila in care acesta se afla, fiind necesare lucrari de refacere a instalatiilor a tamplariei si finisajelor.

In acelasi timp ca valoare de pornire a licitatiei recomand a nu se cobori sub nivelul rezultat prin metoda abordarii prin cost, intrucat aceasta metoda include si valoarea terenului in pretul estimat al apartamentului.

	Valoare estimata RON	Din care Valoare teren aferent RON
Valoarea totala a bunului imobil	26.700	1.100

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila si in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii octombrie 2013;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- Opinia de mai sus nu reprezinta valoarea de asigurare;
- Valoarea include aportul dreptului de proprietate aferent terenului, a cladirii si amenajarilor existente;
- Valorile sunt considerate in conditiile de plata cash, integral la valoarea tranzactiei
- Cursul mediu valutar utilizat la conversie a fost de 1 Eur= 4,4422 RON

5. ANEXE

5.1. Documente ale proprietatii

5.2. Poze ale proprietatii





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.2 la HCL nr.289 din 28.11.2013

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare
a imobilului **apartament nr. 16, situat în blocul D 92**, str. Gheorghe Doja,
în suprafață utilă de 24,91 mp și a terenului aferent în cota parte de 11/405, *proprietatea Statului*
Român, administrat de Consiliul Local al municipiului Zalău

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

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

CAP. II. Obiectul vânzării

2.1. Apartament nr. 16 din blocul D 92, str. Gheorghe Doja, Municipiului Zalău, județul Sălaj în suprafața utilă de 24,91 mp, identificat în Cartea Funciară colectivă a Municipiului Zalău nr. 7366 cu numărul topografic: 3270/1. 3154/c/2/1. 3154/2/1/XVI, ap. 16, compus din: 1 cameră, bucatărie, baie, vestibul și balcon și a terenului aferent în cota parte de 11/405, *proprietatea Statului Român*, administrat de Consiliul Local al municipiului Zalău.

2.2. Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a Statului Român și este administrat de Consiliul Local al municipiului Zalău, are destinația de **locuință**.

CAP. III. Organizarea licitației și elemente de preț

3.1. La licitație pot participa persoane fizice cu cetățenie română și/sau persoane juridice cu sediul în România..

3.2. **Prețul de pornire al licitației** pentru apartamentul identificat la art. 2.1. este 34.100 lei inclusiv TVA.

Pasul de strigare va fi de 50 lei.

3.3. Prețul de vânzare adjudecat se va putea achita integral în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data adjudecării.

3.4. În termen de maxim 30 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.

3.5. **Garanția** de participare la licitație este în suma de **1000 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.

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 documente:**

1. ptr. Persoane Juridice - Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului delegație

Ptr. Persoane fizice - Copie act de identitate;

2. Dovada achitării garanției de participare la licitație;

3. Dovada achitării caietului de sarcini;

4. 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.

Licităția 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.

Licităția 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 în termen de maxim 30 de zile de la plata pretului de cumpărare;
- 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) 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, 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.

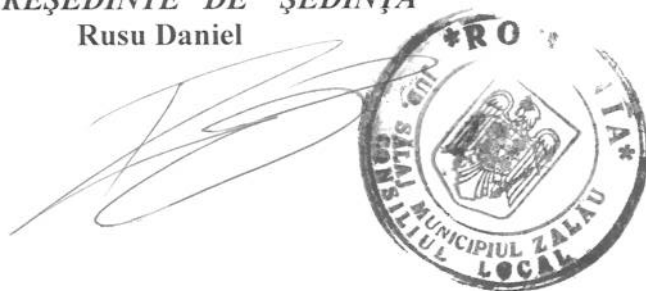
Părțile se vor prezenta la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

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

- au debite față de bugetul local;
- au fost adjudecatari ai unei licitații 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 ȘEDINȚĂ
Rusu Daniel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviță Stelian