



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. 96 din 20 Mai 2013

privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă a apartamentului nr.91 și a terenului aferent din imobilul Bl.SCCM, str. Dumbrava, nr.50, proprietatea privată a Municipiului Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul Direcției Patrimoniu nr.20.256 din 20.04.2013;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de Ardelean Dan Ioan Pompiliu;

În temeiul art.123 alin 1 și 2 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, cu modificările ulterioare;

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.91 din imobilul Bl.SCCM, str. Dumbrava, nr.50, proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificat în CF 512 col. Zalău nr.top.1875/a/2/2, 1875/b/2/2 1876/b/2/2, 1876/a/2/2/XC, nr. cadastral 2575/91, în suprafață utilă de 19,93 mp și a terenului aferent de 8 mp.

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

(2) Pretul de vânzare de pornire la licitație este de 18.784 lei T.V.A. inclus, conform Raportului de evaluare întocmit de Ardelean Dan Ioan Pompiliu și se va achita integral în termen de cel mult 60 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 BNR.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare a imobilului constituit din apartamentul nr.91 și a terenului aferent întocmit de expertul evaluator Ardelean Dan Ioan Pompiliu, ce constituie anexa 2 la prezenta hotărâre.

Art.3 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.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
- Direcția tehnică
- Direcția patrimoniu
- Direcția Administrație publică locală.
- mass media locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Petroviță Stelian

ANEXA 1 la HCL nr.96/20 mai 2013

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă a apartamentului nr. 91 identificat în CF col. 512 Zalău, nr.top: 1875/a/2/2; 1875/b/2/2; 1876/b/2/2; 1876/a/2/2/XC, Nr. Cad.: 2575/91, **din blocul SCCM, Zalău, str. Dumbrava, nr. 50**

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, str. Dumbrava, nr. 50, identificat în CF col. 512 Zalău, nr.top: 1875/a/2/2; 1875/b/2/2; 1876/b/2/2; 1876/a/2/2/XC, Nr. Cad.: 2575/91 compus din cameră și hol în suprafață utilă de 19,93 mp și suprafața de teren aferentă de 8 mp, proprietatea Municipiului Zalău.*

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

CAP. III. Organizarea licitației și elemente de preț

3.1. La licitație pot participa persoane fizice și/sau juridice.

3.2. **Prețul de pornire al licitației** pentru apartamentul identificat la art. 2.1. este cel prevăzut în Raportul de evaluare a proprietății imobiliare, raport executat de PFA ARDELEAN DAN IOAN POMPILIU, respectiv :

$$14.600 \text{ lei} + TVA 24\% = 18.104 + 680 \text{ (cheltuieli de evaluare)} = 18.784 \text{ lei}$$

Pasul de strigare va fi 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 eşalonate pe o perioadă de maxim 60 de luni la care se va adăuga dobânda de referință 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 achitării 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, camera 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 **contestatii** 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 20 lei.
- 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 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
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
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 UNEAR (legitimatie nr. 10286), în conformitate cu instrucțiunile (adresa nr. 14119/20.03.2013) comenzii de prestări servicii nr. 33 din 04.04.2013 pentru proprietatea imobiliara aflata in patrimoniul Municipiului Zalau si care se identifica prin:

Adresa	Descriere	C.F	Nr.cadastral	Su [mp]
Zalau, str. Dumbrava, nr. 50, bl. SCCM, ap.91	camera si hol	512 col	Top:1875/a/2/2;1875/b/2/2; 1876/b/2/2; 1876/a/2/2/XC Cad.: 2575/91	19,93

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 nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul evaluării, care așa cum se arata la pct. 2.4 din raportul de expertiza se compune din apartamentul 91 din bloc SCCM împreună cu terenul aferent și partea cuvenită din partile comune ramase în indiviziune (**“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”**).

Cu aleasa stima si consideratie,

Ardelean Dan Ioan Pompiliu, legitimatia 10286

ANEXA 2 la HCL 96/20.05.2013
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Popl Eugen



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN



plecare al licitației. Astfel, valoarea de piață la data de 15.04.2013, a proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

	Valoare estimată RON
Valoarea bunului imobil aparținând Municipiului Zalău	
Apartament 91 din bloc SCCM, str. Dumbrava, nr. 50	14.600

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 aprilie 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 = 4,3806 lei/euro, curs oficial BNR la data de 15.04.2013.
- 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 aleasă 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 sigurare de raspundere civila la AON.

Ardelean Dan, Evaluator intreprinderi, membru UNEVAR



CUPRINS

1. INTRODUCERE

Certificare

2. PREMISELE EVALUARII

Ipoteze si conditii limitative	6
Obiectul evaluarii	6
Drepturi de proprietate evaluate	7
Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate	7
Data estimarii valorii	7
Moneda raportului	7
Modalitati de plata	7
Inspectia proprietatii	8
Informatii utilizate si sursede informatii	8
Clauza de nepublicare	8

1. PREZENTAREA DATELOR

Prezentarea generala a proprietatii imobiliare	8
Descrierea proprietatii evaluate	8
Amplasamentul	8
Descrierea amenajarilor si constructiilor	8
Descrierea constructive a proprietatii	9
Studiu de vandabilitate (analiza pietei imobiliare)	9
Analiza cererii	9
Analiza ofertei competitive	9
Echilibrul pietei	10

2. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Cea mai buna utilizare	10
Abordarea pe baza de costuri	11
Abordarea pe baza de venit	12
Metoda capitalizarii veniturilor	12
Abordarea prin comparatia relative	12
Rezultatele evaluarii	13
Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	13

3. ANEXE

Fotografii ale proprietatii relevate	14
Schitele si documente ale proprietatii relevate	15

2 PREMISELE EVALUARII

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. 512 N Zalau nr. top. 1875/a/2/2;1875/b/2/2; 1876/b/2/2; 1876/a/2/2/XC, Cad.: 2575/91 sunt considerate valabile.
- Suprafetele luate in calcul au fost determinate pe baza planurilor si 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 distribui;

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	Su [mp]
Zalau, str. Dumbrava, nr. 50, bl. SCCM, ap.91	camera si hol	512 col	Top:1875/a/2/2;1875/b/2/2; 1876/b/2/2; 1876/a/2/2/XC Cad . 2575/91	19,93

Scopul evaluării este estimarea valorii pentru vânzarea prin licitație a bunului imobil aparținând Municipiului Zalău în conformitate cu prevederile legii.

Prezentul raport se adresează Municipiului Zalău în calitate de client.

Evaluarea se realizează în baza contractului de prestări servicii încheiat cu clientul, urmând comenzii 33/04.04.2013.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este consemnat în extrasul de carte funciara prezentat de către client.

Dreptul de proprietate este considerat valabil.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările standardului internațional de aplicatie în evaluare:

IVA 1 “Evaluarea pentru raportarea financiară”

Proprietatea imobiliară evaluată constă în construcție și teren aferent plus parte din părți comune: fundația, fațadele, acoperișul terasă, casa scării împreună cu holul de la intrare, trotuarul de gardă, subsolul tehnic, instalația de apă, canalizare, curent electric și toate spațiile care nu fac parte din suprafața utilă a apartamentului în cota aferentă lui.

În aceste condiții constatăm că proprietatea imobiliară propusă pentru evaluare nu este cu restricții impuse de formă, dimensiuni, utilitate putându-se proceda la stabilirea unei valori de piață utilizabile pentru elaborarea documentelor licitației publice în vederea vânzării.

Se poate estima o “valoare de piață” – așa cum este definită în standardul IVS 1- “Valoare de piață-bază de evaluare”.

2.5 Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată la data de 08.04.2013. Evaluarea s-a efectuat având în vedere nivelul prețurilor și ipotezele luate în considerare din luna aprilie 2013.

2.6 Moneda raportului

Clientul a solicitat ca valoarea estimată finală să fie exprimată în RON.

Pentru exprimarea în EUR cursul de schimb utilizat este cel oficial comunicat de BNR la data raportului, în acest caz este de 4,3806 RON/EUR, valabil la data de 15.04.2013.

2.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în acest raport reprezintă suma ce urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată esalonate în timp.

2.8 Inspectia proprietatii.

Inspectia proprietatii a fost realizată la data de 08.04.2013 în prezența d-lui Cozac. Evaluatorul s-a bazat pe informațiile referitoare la proprietatea evaluată primită de la proprietar. Relevul proprietatii evaluate a fost întocmit prin măsurători la fața locului – a se vedea schița anexată – ocazie cu care s-au constatat modificările aduse partiului arhitectural al apartamentului. Tamplăria exterioară este din lemn cu geam tras. Finisajele sunt inferioare. Apartamentul nu are instalații de apă, canal, gaz, curent electric și nici de încălzire.

Nu am efectuat studii privind contaminarea amplasamentului.

2.9 Informații utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietatii imobiliare – extras CF- schița spațiului, încadrarea în zonă;
- Informații privind piața imobiliară specifică zonei și 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 aprilie 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	Su [mp]
Zalau, str. Dumbrava, nr. 50, bl. SCCM, ap.91	camera si hol	512 col	Top:1875/a/2/2;1875/b/2/2; 1876/b/2/2; 1876/a/2/2/XC Cad.: 2575/91	19,93

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. Dumbrava, la nr. 50, municipiul Zalau.

Zona este una cu concentrare mare de populatie (cu caracter eteroclit).

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 1977, in stare in stare satisfacatoare, fiind necesare lucrari de reparatii.

Regim de inaltime: P+4E;

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;

Acoperisul este tip terasa.

Fundatie de beton, pe cadre

Finisaje inferioare.

Parcarea autovehiculelor nu este asigurata in zona.

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 dezvolta 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.

4.2. ABORDAREA PE BAZA DE COSTURI

Abordarea pe baza de costuri s-a aplicat, si este relevanta pentru acest tip de proprietate. Apartamentul situat in municipiul Zalau, str. Dumbrava, nr. 50, ap.91, are:

- o camera intr-o cladire P+4E, tip marime IV;
- suprafata utila a apartamentului: 19,88 mp;
- locuinta se afla la etajul IV al cladirii data in folosinta in anul 1977;
- suprafata logiilor: 0,00 mp;
- suprafata utila corectata a apartamentului: 19,88 mp;
- locuinta se afla la etajul II al cladirii data in folosinta in anul 1977;
- diferenta fata de suprafata utila din anexa 2 la D 61/1990:

$$21,00 - 19,88 = - 1,12 \text{ mp}$$

- pret de baza locuinta: 43.470 lei;
- corectia pentru diferenta de suprafata:
 - $1,12 \text{ mp} \times 1998 \text{ lei/mp} = - 2.234 \text{ lei/ap};$
- pret de baza locuinta corectat:

$$43.470 - 2.234 = 41.236 \text{ lei};$$

- corectia valorii de inlocuire potrivit regimului de inaltime al blocului in care este amplasata locuinta:

$$41.236 \times 1,00 = 41.236 \text{ lei};$$

- valoare corectata locuinta potrivit nivelului la care este amplasata:

$$41.236 \times 0,95 = 39.174 \text{ lei};$$

- pretul corectat potrivit uzurii in timp:

$$39.174 \times 0,69 = 27.030 \text{ lei};$$

- valoarea actualizata conform metodologiei SGET-CET :

$$27.030 \times 11.286:10000 = 30.500 \text{ lei}$$

- Rezulta valoare tehnica actualizata a apartamentului nr. 91 este de 30.500 lei, aceasta in conditiile in care finisajele ar fi cele din proiectul tip si instalatiile prezente.

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.	VAL
1	Cost unitar (Su = suprafata utila)		EURO / mp Su	300
2	Suprafata de baza de calcul		mp	19.88
3	Suprafata de calcul balcon		mp	0.00
4	Corectie suprafata utila balcon		mp	0.00
5	Total suprafata de calcul		mp	19.93
6	COST DE INLOCUIRE		EURO	5,979
7	Corectii			
7.1	- depreciere fizica		%	-40.00
	valoarea corectata		EURO	3,587
7.2	- depreciere/apreciere	amplasament	%	-10.00
	functie de			
	valoarea corectata		EURO	3,229
7.3	- corectie pentru	etaj	%	-5.00

	valoarea corectata	EURO	3,067
7.4	- alt criteriu :pozitionare in cadrul cladirii	%	
	valoarea corectata	EURO	3,067
8	Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4.3806
		EURO	3,000
9	V adoptat (rotunjit)	LEI	13,100

4.3 ABORDAREA PE BAZA DE VENIT

Abordarea pe baza de venit reprezinta una dintre cele trei categorii mari de abordari ale evaluarii proprietatilor imobiliare, aplicarea sa presupunand analiza datelor privind veniturile si cheltuielile afernte unei proprietati.

A fost aplicata prin Metoda capitalizarii veniturilor.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul realizeaza o satisfactie din achizitia respective .

Metodele se bazeaza pe premisa ca: "un cumparator informat nu va plati mai mult pe o proprietate decat costul de a obtine o fructificare similara la acelasi nivel de risc".

4.3.1 Metoda Capitalizarii veniturilor

In cadrul evaluarii, pentru estimarea valorii prin capitalizarii venitului aferent proprietatii aflate "in exploatare", trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea fluxului anual reproductibil, provenit din inchirierea proprietatii;
- stabilirea ratei de capitalizare si implicit a factorului multiplicator.

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

surafata utila- mp	19.88
Chiria euro /mp	2.5
Grad de ocupare	100
Venit brut /an	596
Cheltuieli de exploatare	
a) ch fixe	
imp cladiri	50
asigurare cladiri	50
taxa teren	0
amortizare	0
b) chelt variabile	
salarii administrativ	80
reparatii si intret spatiu	50
alte cheltuieli	50
Total cheltuieli	280
Rata cheltuielilor %	47
Venit impozabil	316
Impozit pe profit 16%	51
Venit net	266
Rata venitului net	45
Rata de capitalizare	8
Valoare in EURO	3322
Valoarea in RON	14553
Valoare rotunjita	14600

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	COMPAR 1	COMPAR 2	COMPAR 3
PRET (EUR)		2,670	7,800	6,160
Criterii				
1. SUPRAFATA, mp	19.93	13	22	22
Valoarea corectata		4,093	7,066	5,580
2. Nr. CAMERE	1	similar	similar	similar
Variatie (corectie)		0	0	0
Valoarea corectata		4,093	7,066	5,580
3. DATA VANZARII		martie	martie	martie
Variatie (corectie)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectata		3,889	6,713	5,301
4. ZONA	3	2	3	3
Variatie (corectie)		3%	0%	0%
Valoarea corectata		4,005	6,713	5,301
5. ETAJ	4 / S+P+4E	4/4	2/4	2/4
Variatie (corectie)		0%	8%	8%
Valoarea corectata		4,005	7,250	5,725
6. VECHIME BLOC (ani)	36	36	36	36
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		4,005	7,250	5,725
7. FINISAJE	inferioare	inferioare	superioare	superioare
Variatie (corectie)		0%	-20%	-20%
Valoarea corectata		4,005	5,800	4,580
8. CENTRALA TERMICA	DA	DA	DA	DA
Variatie (corectie)		0	0	0
Valoarea corectata		4,005	5,800	4,580
TOTAL CORECTII NETE		1,335	-2,000	-1,580
TOTAL CORECTII BRUTE		1,745	3,074	2,428
Valoarea adoptata: COMPARABILA 2 valoarea cu corectia totala bruta cea mai mica				
V adoptat (rotunjit) - EUR		4,005		
V adoptat (rotunjit) - RON		17.500		

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 EVALUĂRII

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate s-au obtinut urmatoarele rezultate :

Nr. crt	Abordarea	Valoare estimata RON
1.	Abordarea prin cost	13.100
2.	Abordarea prin capitalizare	14.600
3.	Abordarea prin comparatia directa	17.500

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 costului de inlocuire net.

	Valoare estimata RON
Valoarea totala a bunului imobil	14.600

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

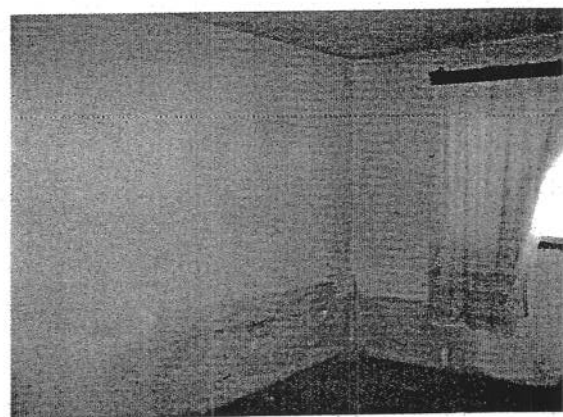
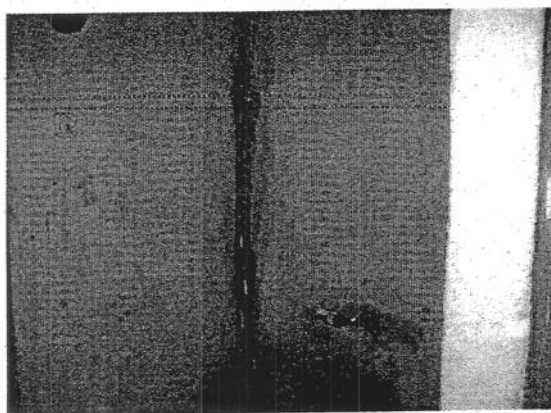
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila si in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii aprilie 2013;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate 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= 4,3806 RON

5. ANEXE

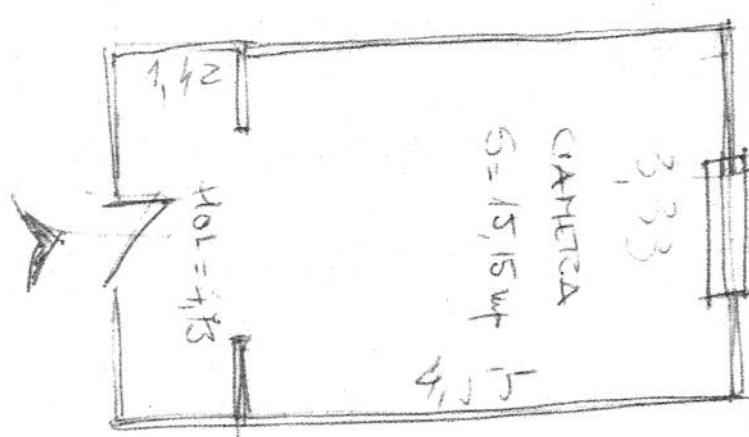
5.1. Documente ale proprietatii, poze

5.2. Schite ale proprietatii





RELEVÉU AP 51



$h_u = 2,55$
 et 4/4
 - electricitate - da
 - gaz - nu
 - apă - da

ANEXA 2 la HCL 96/20-05-2013
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pop Eugen



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR
 POTROVIȚA STELIAN

German

_____ _____

56

C F E
52142-C

Pop Eugene



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

Municipal Zabor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITĂ STELIAN

Garsoniera 13 mp, fara finisaje

Publicat 25 Mar 12:19 de Compania Cristina, **0741522572**



Pret: 13.000 RON

Tip anunt: Oferta vanzare **Localitate:** Zalau

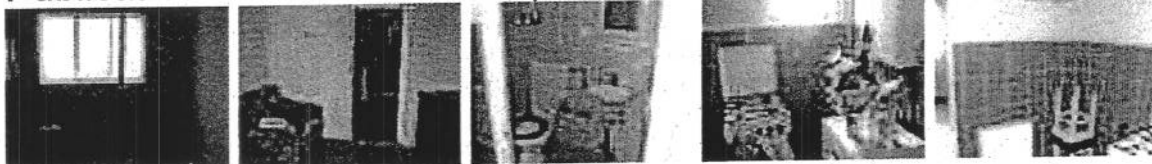
Suprafata: 13 mp **Zona:** Est

vand garsoniera conf 3 , fara imbunatatiri , zona autogarii

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali

Garsoniera finisata 22mp

Publicat 15 Mar 14:26 de Compania CASEVIL, **0748293668**



Pret: 38.000 RON

Tip anunt: Oferta vanzare **Localitate:** Zalau

Suprafata: 22 mp **Zona:** Dumbrava 2

Garsoniera finisata, parchet, gresie, faianta, termopane, centrala proprie, ocupabila imediat, bloc de caramida, etaj intermediar.

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

Garsoniera cf II, etaj intermediar

Publicat 11 Mar 12:42 de Compania Angela Imob,
0753804406



Pret: 30.000 RON

Tip anunt: Oferta vanzare **Localitate:** Zalau

Suprafata: 22 mp **Zona:** Nord-Vest

Garsoniera cf II, 22 mp, etaj intermediar, zona Dumbrava, usa termopan, parchet.

ANEXA 2 la HCL 96/20.05.2013
PRESEDINTE DE SEDINTA
Pop Eugen



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN