



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. 337 din 22 decembrie 2016

Privind aprobarea vânzării la licitație publică a apartamentului nr. 39, din Blocul SCCM, strada Dumbrava, nr. 50, proprietatea privată a Municipiului Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul Direcției patrimoniu nr.74633/15.11.2016;

-Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău;

- Raportul de evaluare a proprietății imobiliare, înaintat de către S.C. DEMED EXPERT SRL ZALĂU, prin ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, cu legitimația nr. 12039;

- Procesul Verbal din data de 22.08.2016, întocmit de către Biroul Executorului Judecătoresc Ciumărnean Romeo Gabriel cu ocazia evacuării imobilului situat în Zalău, str. Dumbrava, nr.50, ap.39;

-Văzând prevederile art.553 alin.(4) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil;

- În baza art.36 alin. (2) lit.c, art.45 alin.3, art.115 alin.(1) lit.b, art.121 și art.123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a apartamentului nr. 39, din imobil bloc SCCM, strada Dumbrava, nr. 50, proprietatea privată a Municipiului Zalău, cu o suprafață utilă de 19,76 mp și suprafața aferentă de 7 mp, identificat în CF 52142-C1-U26 Zalău, nr. cad. 2575/39 și nr. top. 1875/a/2/2.1875/b/2/2.1876/b/2/2. 1876/a/2/2/XXXIX.

Art.2. Însușirea raportului de evaluare a apartamentului, întocmit de către S.C. DEMED EXPERT SRL ZALĂU, prin ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR, cu legitimația nr. 12039, în scopul vânzării apartamentului cu o cameră, situat în municipiul Zalău, str. Dumbrava, nr. 50, ap. 39, identificat în CF 52142-C1-U26 Zalău, nr. cad. 2575/39 și nr. top. 1875/a/2/2.1875/b/2/2.1876/b/2/2.1876/a/2/2/XXXIX conform **Anexei nr.2** la prezenta hotărâre.

Art.3. Aprobarea *Caietului de sarcini privind condițiile de vânzare prin licitație publică deschisă* a imobilului descris la art.1, ce constituie **Anexa nr.1** la prezenta hotărâre.

Art.4. Prețul de vânzare de la care pornește licitația publică este de **25.900 lei, fără TVA**, reprezentând prețul de piață stabilit prin Raportul de evaluare

întocmit de evaluatorul ANEVAR Dehelean Gheorghe (Anexa nr.3) și cuprinde și cheltuielile ocazionate cu evaluarea (700 lei).

Art.5. Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data adjudecării.

Art.6. Cheltuielile vânzării constând în: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxe de timbru, onorariu notar pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare, taxe privind înscrierea în evidențele C.F etc, se suportă de către cumpărător.

Art.7. Se mandatează Primarul municipiului Zalău să desemneze prin dispoziție membrii Comisiei de licitație publică în vederea vânzării precum și consilierul juridic care va semna în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția economică;
- Direcția patrimoniu;
- Direcția Administrație publică locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviță Stelian





MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

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



Certificat RO-3415 pentru
Sistem de Management al Calității
Conform ISO 9001:2008

Anexa 1

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă a apartamentului nr. 39 identificat în CF 52142 – C1, cu nr. top 1875/a/2/2.1875/b/2/2.1876/b/2/2.1876/a/2/2/XXXIX și nr.cad. 2575 – C1, din blocul SCCM, Zalău, str. Dumbrava, nr. 50

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

- o **Municipiul Zalău**
- o Adresa: Zalău, Piața I. Maniu nr. 3, județul Sălaj
- o 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 52142 – C1, apartamentul nr.39, cu nr. top 1875/a/2/2.1875/b/2/2.1876/b/2/2.1876/a/2/2/XXXIX și nr.cad. 2575 – C1, compus din cameră, hol și baie în suprafață utilă de 19,76 mp și suprafață aferentă de 7 mp, proprietatea Municipiului Zalău.*

2.2. Apartamentul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a municipiului Zalău și vânzarea se face în condițiile Legii nr. 85 din 22 iulie 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

CAP. III. Organizarea licitației și elemente de preț / condiții de plată

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 de 25900 lei fara TVA, stabilit în baza Raportului de evaluare a proprietății imobiliare, raport executat de S.C. DEMED EXPERT SRL ZALĂU, la care s-au adugat cheltuielile ocazionate cu evaluarea, astfel:

$$25200 \text{ lei} + 700 \text{ lei (cheltuieli de evaluare)} = 25.900 \text{ lei (fără TVA)}$$

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 lunare egale, eşalonate pe o perioadă de maxim 60 de luni la care se va adăuga dobânda anuală de referință a BNR, cu achitarea unui avans de minim 10% la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.

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, 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 restante 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 documentația întocmită pentru apartamentul supus 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. În cazul achitării prețului în rate eşalonate se va nota drept de ipotecă, interdicție de înstrăinare și grevare în favoarea vânzătorului precum și interdicție de efectuare a unor lucrări de modernizare până la plata integrală a prețului de vânzare.

6.5. Pentru neplata în termen a ratelor se datorează majorări de întârziere în cuantum de 2% pe lună sau fracțiune de lună la suma datorată.

6.6. În caz de neplata a șase rate scadente de către cumpărătorul locuinței, *contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată.*

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

- au debite restante față de bugetul local;
- au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contractul cu Municipiul Zalău;

6.8. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră

însusite de ofertant.
ANEXA la HCL 337/22.12.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

ROMANIA
Județul Sălaj
Municipiul Zalău
CONTRĂSEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

DIRECTOR EXECUTIV

Tulaj Ioan

ȘEF SERVICIU

Predescu Adina



8493768

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52142-C1-U26 Comuna/Oraş/Municipiu: Zalău

Nr.	37245
Ziua	17
Luna	11
Anul	2016

**Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zalău****A. Partea I. Descrierea imobilului****Unitate individuală****Adresa:** Loc. Zalău, Cartier Dumbrava, Bl. SCCM, Ap. 39, Jud. Salaj**Părţi comune:** terenul, fundatia, trotuarele de garda, fatadele, acoperisul, terasa, zidurile despartitoare intre apartamente, intrările cu cele doua scări "A" si "B", instalatiile edilitare, cele cinci wc-uri de la fiecare nivel, coridoarele si cele patru balcoane de la etaj.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1875/a/2/2. 1875/b/2/2. 1876/b/2/2. 1876/a/2/2/XXX IX	-	20			compus din camera şi hol în suprafata utilă de 19,76 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4154 / 10/02/2016		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2215, din 09/10/2015 emis de JUDECATORIA ZALAU (definitiva si irevocabila);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Zalău, Cartier Dumbrava, Bl. SCCM, Ap. 39, Jud. Salaj
Părți comune: terenul, fundatia, trotuarele de garda, fatadele, acoperisul, terasa, zidurile despartitoare
 intre apartamente, intrarile cu cele doua scari "A" si "B", instalatiile edilitare, cele cinci wc-uri de la fiecare
 nivel, coridoarele si cele patru balcoane de la etaj.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1875/a/2/2. 1875/b/2/2. 1876/b/2/2. 1876/a/2/2/XXXIX	-	20	-	-	compus din camera și hol în suprafata utilă de 19,76 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de Carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.164820/17-11-2016 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,
18-11-2016

Data eliberrii,
/ /

21. NOV. 2016

Asistent Registrator,
Pocola Adriana

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)
Zaharie Ioana Simona
Referent

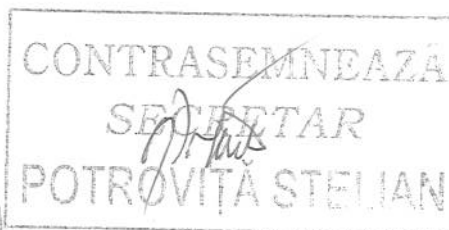
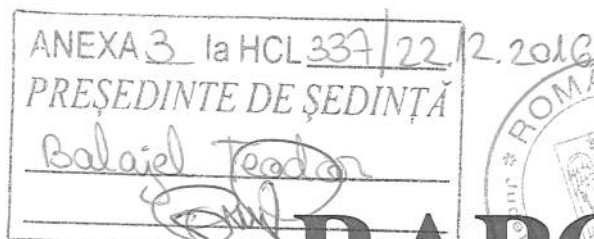


Anexa 3

S.C. DEMED EXPERT SRL

Zalau , str. Paraului , nr. 21/A , judetul Salaj

tel. 0754/999318



RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE APARTAMENT CU UNA CAMERA

**Municipiul Zalau , str. Dumbrava , nr. 50 , bloc SCCM , ap.
nr. 39 , etaj II , judetul Salaj**

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

**Executantul lucrării: S.C. DEMED EXPERT SRL ZALAU prin ing.
Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimația nr. 12039**

NOIEMBRIE 2016



CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare – apartament nr. 39 , situat în municipiul Zalău , str. Dumbrava , nr. 50 , bloc SCCM , etaj II , județul Salaj , în vederea estimării valorii de piață” .

Destinatarul lucrării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU** în calitate de proprietar.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate ;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR-editia 2015 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (ai cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea Raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțit de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR-editia 2015 , *Verificarea evaluărilor*;
- În prezent sunt membru ANEVAR , atestat atât pentru secțiunea “Evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “Evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , legitimația nr. 12039.
- expert judiciar în specialitatea construcții.

Zalău , 02.11.2016



3. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă apartamentul nr. 39 , amplasat în municipiul Zalău , str. Dumbrava , nr. 50 , bloc SCCM , la etajul II a unui bloc cu regim de înălțime P+4E. Locuința în cauză este situată în cartierul Dumbrava a orașului Zalău , zonă destul de bine coterată datorită apropierii de artere de circulație principale , str. S. Barnutiu , Spitalul Județean , magazine, unități de învățământ , etc.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri Noiembrie 2016 a proprietății imobiliare, fără cuantificarea elementelor de analiză a structurii și a celor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul și solicitantul evaluării

Utilizatorul și solicitantul evaluării este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU**.

3.4. Situația juridică a apartamentului

Apartamentul în cauză , compus din una camera , hol și baie , în suprafața utilă de 19,76 mp. , este proprietatea **MUNICIPIULUI ZALAU** , intabulare , drept de proprietate , dobândit prin Hotărâre Judecatorească , cota actuală 1/1 , Hotărâre Judecatorească nr. 2215/09.10.2015 , emis de Judecătoria Zalău , definitivă și irevocabilă , cu încheierea nr. 4154/10.02.2016 , înscris în C.F. nr. 52142-C1 Zalău , nr. cadastral 52142-C1-U26.

Apartamentul se consideră lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 01.11.2016. Apartamentul este utilizat ca și locuință.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 02.11.2013 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această dată este: 4,5040 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Ținând seama de scopul evaluării , s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – ediția 2015 , imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip rezidențial-locuința cu o camera , utilizat în prezent ca și locuință - amplasată în zona cartierului Dumbrava a municipiului Zalău. Proprietatea de evaluat se pretează a fi vândută prin licitație , este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață , utilizabile pentru scopul exprimat (vânzare prin licitație).



Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2015 si anume:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.”

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică a structurii de rezistență și nu a inspectat acele părți acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale;
- Se presupune că proprietatea este in deplină concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului și a construcției s-au considerat lipsite de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața construcției utilizată in calcule a fost cea măsurată de evaluator;
- Pentru orice neconcordanță cu privire la datele furnizate de către solicitant cu privire la lucrările ascunse, elementele nevăzute ale imobilului, acesta este direct răspunzător;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea, istoricul, dreptul de proprietate, lucrările efectuate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;



- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

3.9. Clauză de nepublicare

În alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat, raportul sau orice referire la acesta, nu pot fi incluse în documente destinate publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

3.10. Responsabilitate față de terți

Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat (vanzare prin licitație publică), în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată și în nici o circumstanță.

3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară și/sau specifică nu vor fi schimbări esențiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în aceste din urmă, impunând actualizarea lucrării.

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

- Situția juridică a proprietății imobiliare;
- Suprafața construcției;
- Istoricul amplasamentului și construcțiilor și utilizarea actuală;
- Informații privind piața imobiliară locală (prețuri de tranzacții, nivel de chirii, cotații, preferințe, etc.);
- Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;



Surse de informatii:

- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, tehnico-economică, documentații întăbulare, extras C.F. , suprafețe, istoric, utilizare, reparații, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la persoane implicate în tranzacții, alți evaluatori locali și agenții imobiliare;
- Informații existente pe site-ul www.olx.ro , referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Zalau și din zona în care se situează locuinta supusa evaluării;
- Presa de specialitate.

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut in vedere recomandarile Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2015 in concordanță cu cele europene si internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de apartamentul evaluat si păstrează confidențialitate asupra datelor si informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Apartamentul in cauza , compus din una camera , hol si baie , in suprafata utila de 19,76 mp. , este proprietatea **MUNICIPIULUI ZALAU** , intabulare , drept de proprietate , dobandit prin Hotarare Judecatoreasca , cota actuala 1/1 , Hotarare Judecatoreasca nr. 2215/09.10/2015 , emis de Judecatoria Zalau , definitiva si irevocabila , cu incheierea nr. 4154/10.02.2016 , in scris in C.F. nr. 52142-C1 Zalau , nr. cadastral 52142-C1-U26.

Apartamentul se consideră lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

Apartamentul este utilizat ca și locuință..

4.2. Amplasament

Apartamentul este situat in zona Dumbrava a municipiului Zalau , zonă destul de bine cotate datorită apropierii de artere de circulație principale , str. S. Barnutiu , Spitalul Judetean , magazine, unități de învățământ , etc.



4.3. Descrierea apartamentului

Locuinta in cauza este copusa dintr-o camera , hol si baie si este situata la etajul II a unui bloc cu regim de înălțime P+4E și are următoarea suprafața utila: $S_u = 19,76$ mp.

Blocul a fost construit in anul 1980 si are structura de rezistență compusa din: fundatii continue de beton armat , pereti din panouri mari prefabricate , planșee prefabricate din beton armat , acoperiș de tip terasa cu invelitoare bituminoasa.

Finisajele interioare le-am considerat de tip superior si anume: tencuieli interioare gletuite cu zugraveli lavabile , pardoseli din parchet stratificat in camera si din gresie in hol si baie , tamplarie interioara din lemn de calitate superioara si exterioara din profile PVC cu geam termopan , fatada in stropi.

Cladirea este racordata la rețeaua de apa si canalizare , energie electrica si gaz metan.

Starea tehnică este buna iar gradul de finisaj l-am considerat mediu.

Nu au fost identificate deficiențe funcționale sau din cauze externe, au fost identificate doar deficiențe datorate uzurii fizice aferentă vechimii construcției.

4.4. Descrierea echipamentelor în dotare

Nu este cazul.

4.5. Descrierea investițiilor efectuate de chirias

In ultima perioada nu s-au realizat investitii noi , doar igienizare.

4.6. Calitatea locatarilor

Nu se constată existența unor cheltuieli cu vechime mare.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile si interacțiunile vânzătorilor si cumpărătorilor. Ea reacționeaza la situația pieței forței de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambustare și rata dobanzii. Piața imobiliară nu se autoregleaza, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările in structura sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. In cazul de față proprietatea analizată – locuinta cu o camera situata la etajul II al unui bloc cu regim de înălțime P+4E - este o proprietate imobiliară de tip rezidențial , localizată in zona Dumbrava a municipiului Zalau.



Piața specifică poate fi considerată piața apartamentelor cu una camera , situate la etaje intermediare ale imobilelor , piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul municipiului Zalău.

Începând cu anul 2009 prețurile la apartamente au scăzut , în Euro , în medie cu 20%-30% față de anul 2008. O ofertă mai mare o au apartamentele în blocuri noi, situate în zone cât mai apropiate de mijloacele de transport în comun , care oferă spații generoase, condiții de plată eșalonată și prețuri unitare cuprinse între 250-450 EURO la construcții finisate modern.

5.2. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pe piața apartamentelor din orașul Zalău , cererea pentru astfel de proprietăți vine în special din partea unor persoane care doresc să se stabilească în oraș și a familiilor tinere, etc. Cererea de astfel de apartamente este destul de scăzută , fapt ce conduce la un nivel destul de scăzut al prețului tranzacțiilor comparativ cu alte orașe din România.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din orașul Zalău și în zona centrală oferta de astfel de proprietăți imobiliare este destul de ridicată , fapt ce determină prețuri de tranzacționare destul de scăzute față de anul 2008-2009. Oferta de proprietăți similare este cuprinsă între 250-450 EURO/mp.

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, la nivelul municipiului Zalău există , la ora actuală , un dezechilibru între cerere și ofertă, cererea fiind scăzută față de oferta , astfel încât prețurile proprietăților imobiliare de acest tip este în scădere sau stagnare , tendința fiind de creștere ușoară a acestora.

Aceasta se va menține pe termen scurt și mediu.

Tranzacții cu imobile similare sunt cuprinse între 4.000-9.500 EURO.

Nivelul chiriilor a fost consemnat la nivelul de 25,00-75,00 EURO/lună la acest tip de apartamente.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.



6.2. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren și construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată în considerație, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul la etajul II al unui bloc cu regim de înălțime P+4E, utilizarea probabilă este pentru locuință, utilizarea comercială autoeliminându-se, acestea funcționând în spații executate pentru această destinație sau în foste locuințe situate la parterul blocurilor.

Pentru analiza CMBU, luând în considerare că imobilul aparținător este situat la parter, utilizarea actuală "rezidențială" s-a ales ca fiind cea mai bună, în detrimentul celei "administrative-birouri".

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1. METODA COMPARATIILOR DE PIATA

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

Pentru analiza comparativă s-au luat în calcul trei apartamente oferite la vânzare, situate în imediata apropiere a apartamentului analizat. Blocurilor în care se află proprietățile comparabile au fost construite în aceeași perioadă cu cel de evaluat. La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 10% considerând că aceasta este marja de negociere.

Proprietățile identificate sunt următoarele:

Proprietatea comparabilă A - garsoniera și dependințe, confort III, etaj 1, cu convector, fără îmbunătățiri, cu suprafața utilă de 13,00 mp., ofertată la 4.000 EURO.

Proprietatea comparabilă B - garsoniera confort I, decomandată, situată în zona Unicarm, cu balcon, dotată cu ușă metalică, finisată clasic, etaj 4, hidroizolată, cu suprafața utilă de 30,00 mp., ofertată la 9.500 EURO.



Proprietatea comparabila C - garsoniera in Cartierul Dumbrava 2 , utilata si mobilata , ala cheie , in bloc G90 , ap. nr. 80 , a municipiului Zalau , cu suprafata utila de 26,00 mp. , ofertata la 8.900 EURO.

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
		A	B	C
Pret de oferta/vanzare (EURO)		4,000 €	9,500 €	8,900 €
Pret EUR/mp		308 €/mp	317 €/mp	342 €/mp
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO)		-600 €	-1,425 €	-1,335 €
Pret corectat (EURO)		3,400 €	8,075 €	7,565 €
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (EURO)		3,400 €	8,075 €	7,565 €
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (EURO)		3,400 €	8,075 €	7,565 €
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (EURO)		3,400 €	8,075 €	7,565 €
Localizare	str. Dumbrava	mai slaba	mai buna	mai buna
Corectie (%)		15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO)		510 €	-1,211 €	-1,135 €
Pret corectat (EURO)		3,910 €	6,864 €	6,430 €
Vechime (ani)	36	46	32	30
Corectie (%)		15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO)		587 €	-1,030 €	-965 €
Pret corectat (EURO)		4,497 €	5,834 €	5,466 €
Suprafata utila (mp)	19.76 mp	13.00 mp	30.00 mp	26.00 mp
Diferenta suprafata utila (mp)		-7	10	6
Valoare corectie (EURO)		-1,938 €	2,850 €	1,448 €
Pret corectat (EURO)		2,559 €	8,684 €	6,914 €
Nivel/Etaj	II/IV	I/IV	IV/IV	III/IV
Corectie (%)		4%	-5%	0%
Valoare corectie (EURO)		102 €	-434 €	0 €
Pret corectat (EURO)		2,661 €	8,250 €	6,914 €
Tip acoperis	Terasa	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0

10
10/14

Pret corectat (EURO)		2,661	8,250	6,914
Stare generala/Finisaje	Medii	mai slaba	mai buna	mai buna
Corectie (%)		10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO)		266 €	-825 €	-691 €
Pret corectat (EURO)		2,927 €	7,425 €	6,222 €
Instalatii de incalzire		convector	CT	CT
Corectie (%)		15%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO)		439 €	-742 €	-622 €
Pret corectat (EURO)		3,366 €	6,682 €	5,600 €
Instalatii sanitare	Stare buna	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (EURO)		3,366 €	6,682 €	5,600 €
Tamplarie exterioara (ferestre)	PVC termopan	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (EURO)		3,366 €	6,682 €	5,600 €
Instalatie aer conditionat	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (EURO)		3,366 €	6,682 €	5,600 €
Tip Apartament (Dec/Semidec)	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		3,366	6,682	5,600
Garaj	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (EURO)		3,366 €	6,682 €	5,600 €
Loc parcare	Da	Da	Da	da
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (EURO)		3,366 €	6,682 €	5,600 €
Altele (daca este cazul)	Nu	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (EURO)		3,366 €	6,682 €	5,600 €
Corectie totala netă (EURO)		-634	-2,818	-3,300
Corectie totala netă (%)		-16%	-30%	-37%
Corectie totala brută (EURO)		3,842	7,093	4,861
Corectie totala brută (%)		96%	75%	55%
VALOARE ESTIMATA	5,600 €	25,222 lei	283 €/mp	
* cea mai mica corectie totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila:				C

11


În urma aplicării metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietății C, unde $V_{comparații} = 5.600 \text{ EURO}$, deoarece în acest caz corecția totală brută este cea mai mică.

Valoarea de piață estimată prin metoda comparației este:

$$V_{comparații} = 5.600 \text{ EURO} \times 4,5040 \text{ lei/EURO} = 25.222 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{comparații} = 25.200 \text{ lei (5.600 EURO)}$$

7.2. METODA DE RANDAMENT

Metoda multiplicatorului chiriei brute

Metoda se bazează pe premisa că un investitor informat nu va plăti pe o proprietate mai mult decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc.

Multiplicatorul chiriei brute (MCB) reprezintă raportul dintre prețul de vânzare și chiria lunară pentru o locuință nemobilată.

Procedura de aplicare are trei etape:

- *estimarea chiriei lunare brute de piață CBp, pentru apartamente nemobilate;
- *estimarea MCB din datele de piață deținute;
- *multiplicarea chiriei brute CBp cu MCB.

Metoda MCB presupune ca sunt îndeplinite următoarele condiții:

- date privind vânzarile și chiriile sunt disponibile pe piața locală pentru proprietăți ce sunt comparabile și competitive cu proprietatea de evaluat;
- aceleași influențe și tendințe ale pieței acționează asupra prețurilor de vânzare și asupra chiriilor. Ele vor evolua în aceeași direcție și proporțional, ca răspuns al schimbărilor de pe piață;
- cheltuielile de exploatare și costurile proprietății sunt similare la proprietățile comparabile;
- chiria brută este un indicator bun pentru valoarea de piață pe piața locală;
- chiria brută estimată pentru proprietatea de evaluat va rămâne în esență neschimbată în viitor.

$$\text{Valoarea de piață } V_{MCB} = CBp \times MCB$$

Datele de piață necesare:

- chiria de 30 EURO/lună s-a estimat prin comparație cu chiria pentru apartamente similare;
 - MCB=180, s-a estimat preluând elemente de tranzacții similare (vânzări/inchirieri apartamente);
- $$V_{MCB} = 30 \text{ EURO} \times 180 \times 4,5040 \text{ lei/EURO} = 24.322 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{MCB} = 24.300 \text{ lei (5.400 EURO)}$$

7.3. METODA COSTULUI

Scopul evaluării este stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase corespunzătoare lunii **Noiembrie 2016**. Evaluarea s-a făcut pe baza Cataloagelor pentru reevaluarea construcțiilor din anul 1965 publicate de MATRIX ROM 1995 și pe baza constatărilor de la fața locului. Evaluarea cuprinde următoarele etape:



*stabilirea valorii de reconstrucție prin încadrarea locuinței în una din grupele date în anexele Decretului Lege nr. 61/1990

*actualizarea valorii de reconstrucție utilizând indicii de actualizare aprobați de CET-R;

*stabilirea valorii rămase (valorii tehnice) prin diminuarea valorii de reconstrucție actualizate cu valoarea depreciilor, calcul efectuat în Anexa I.

Deprecierea reprezintă o pierdere în valoare față de costul de reconstrucție actualizat ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau externe.

Uzura fizică stabilită prin Decretul 61/1990 pentru vechimea de 36 ani este de 36% iar uzura fizică reală estimată este de 30% din valoarea de reconstrucție actualizată.

Neadekvarea funcțională - nu este cazul

Deprecierea economică – 15%

Valoarea rămasă actualizată (valoare tehnică) $V_{ra} = 28.730$ lei

$V_{costuri} = 28.730$ lei (6.380 EURO)

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.

Descrierea proprietății în detaliu este prezentată în capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obținute prin cele trei abordări de evaluare sunt:

-abordarea comparațiilor de piață	$V_{comparații}$:	25.200 lei
-abordarea pe bază de venit	V_{MCB} :	24.300 lei
-abordarea prin costuri	$V_{costuri}$:	28.730 lei

Valoarea obținută prin abordarea prin costurile reprezintă o valoare tehnică rezultată pe baza prețurilor actuale ale materialelor de construcții și manoperei, ea nu reprezintă o valoare de piață, evaluarea s-a făcut orientativ, metoda fiind neadekvată.

Valorile obținute prin comparație și de randament au la bază date preluate de pe piață, din tranzacții, oferte și închirieri, ajustate pentru cazul studiat, prezentând un grad ridicat de încredere.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care se practică pe piața liberă și faptul că evaluarea s-a făcut în scopul vânzării, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață**, este:

25.200 lei – 5.600 EURO



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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea opinată include apartamentul subiect și terenul aferent atribuit în folosință;
- valoarea de mai sus nu are inclus TVA-ul;
- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare în funcție de raportul cerere/oferta valabil la data tranzacției;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

9. ANEXE

- 9.1. Fișa evaluare prin metoda costurilor;
- 9.2. Extras de Carte Funciara;
- 9.3. Fotografii;
- 9.4. Oferte.

S.C DEMED EXPERT SRL
Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimția nr. 12039



ANEXA 3 la HCL 337/22.12.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
ROTROVITA STELIAN



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Nr.cerere	4154
Ziua	10
Luna	02
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Adresa: Zalău, Strada Dumbrava, nr. 50, bloc SCCM
Nr. Cadastral: 2575-C1 Nr. Topo: - Suprafața: -
Parti comune: terenul, fundatia, trotuarele de garda, fatadele, acoperisul, terasa, zidurile despartitoare intre apartamente, intrarile cu cele doua scari "A" si "B", instalatiile edilitare, cele cinci wc-uri de la fiecare nivel, coridoarele si cele patru balcoane de la etaj.
Observatii: Caminul de Nefamillisti

CARTE FUNCİARA NR. 52142-C1

Nr. CF vechi: 512/N Zalău

Nr. tronson	Sca ra	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. CF individ	Supraf. utila	Cota parti comune	Cota teren	Observatii
-			39	26	52142-C1-U26	20,00			compus din camera și hol în suprafața utilă de 19,76 mp
TOTAL						20,00			
Descriere									

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 39

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
4154 / 10.02.2016	
Hotarare judecatoreasca nr. 2215, din 09.10.2015, emis de JUDECATORIA ZALAU, definitiva si irevocabila	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL ZALAU	-

C. Partea III. SARCINI

CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: 39

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. SJ151584/10-02-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara 231,

Data soluționării,
23/02/2016

Data eliberării,
/ /

Asistent-registrator
ADRIANA POCOLA

(semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara SALAJ
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Zalau

Nr.cerere	4154
Zlue	10
Luna	02
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Zalau, Cartier DUMBRAVA, bloc SCCM, nr. ap. 39

Parti comune: terenul, fundatia, trotuarele de garda, fatadele, acoperisul, terasa, zidurile despartitoare intre apartamente, intrarile cu cele doua scari "A" si "B", instalatiile edilitare, cele cinci wc-uri de la fiecare nivel, coridoarele si cele patru balcoane de la etaj.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 1875/ a/ 2/ 2.1875/ b/ 2/ 2.1876/ b/ 2/ 2.1876/ a/ 2/ 2/ XXXIX	-	20,00			compus din camera si hol in suprafata utila de 19,76 mp

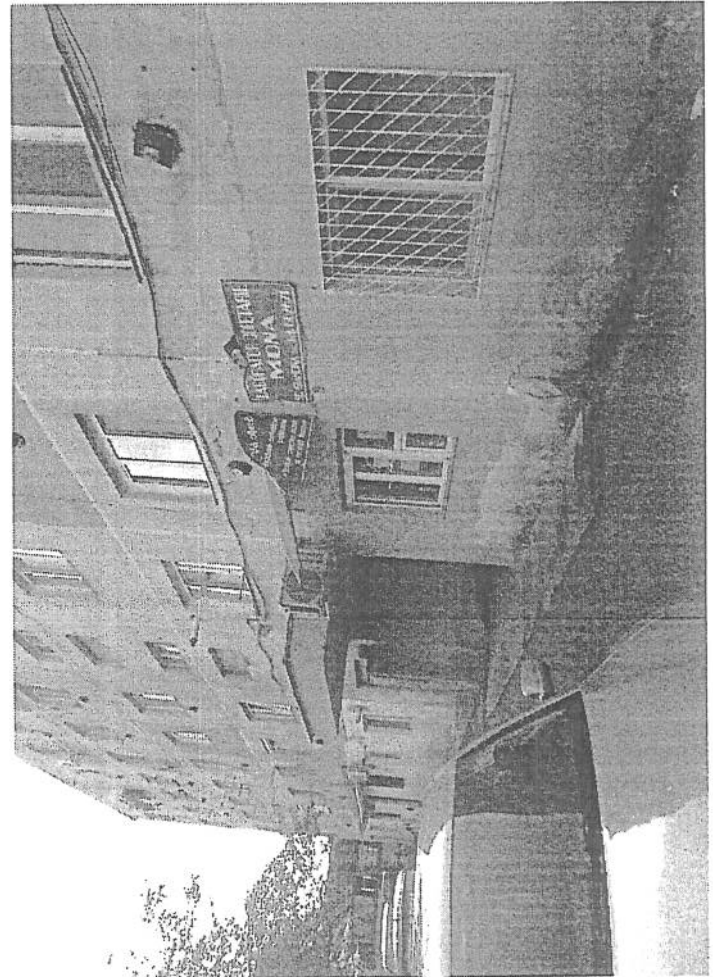
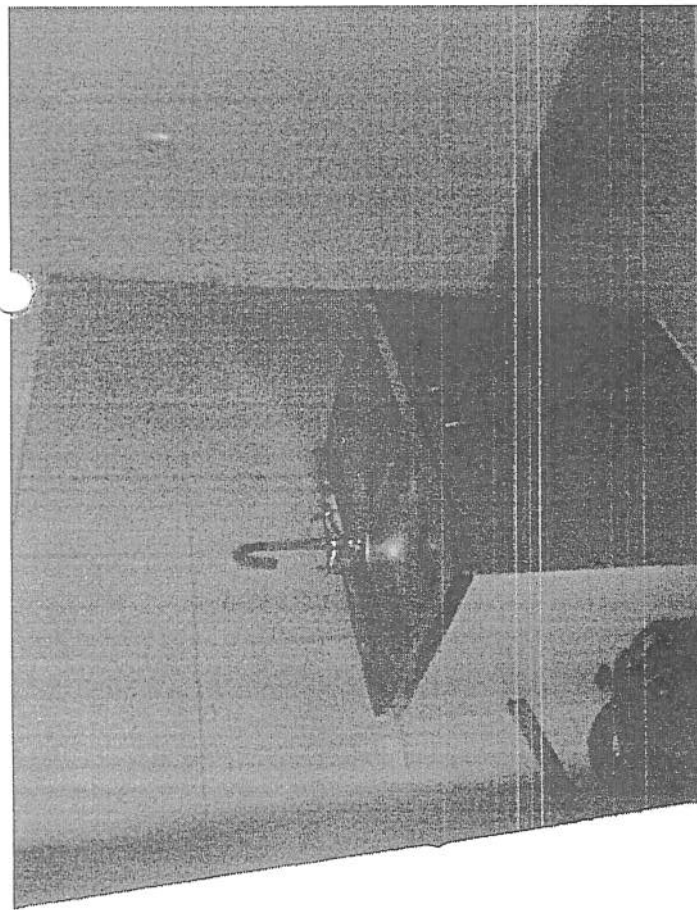
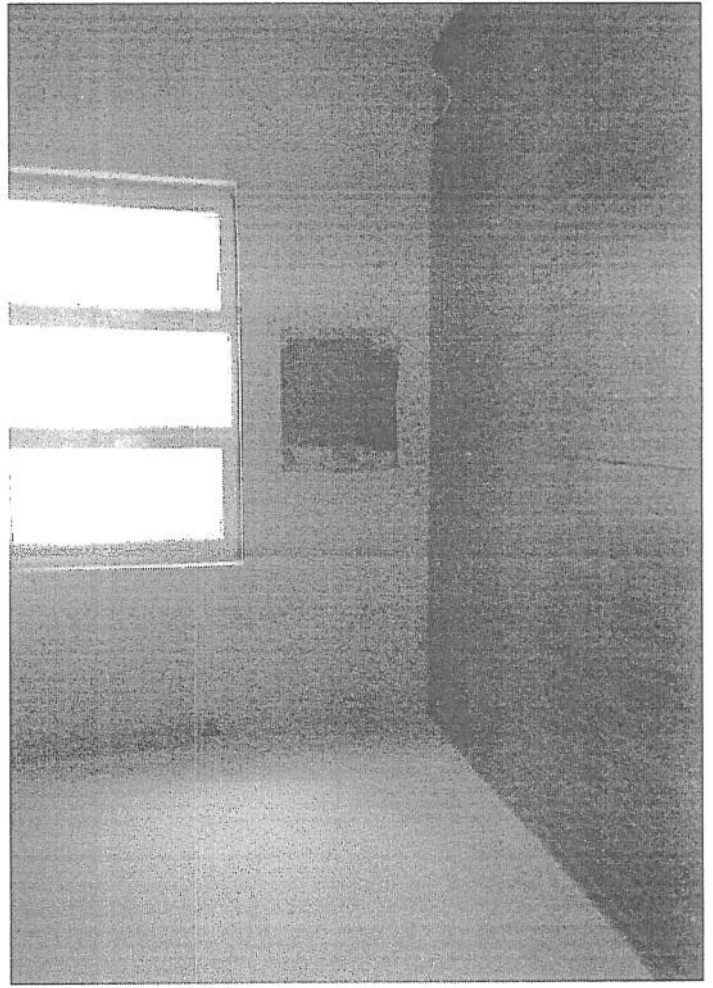
B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

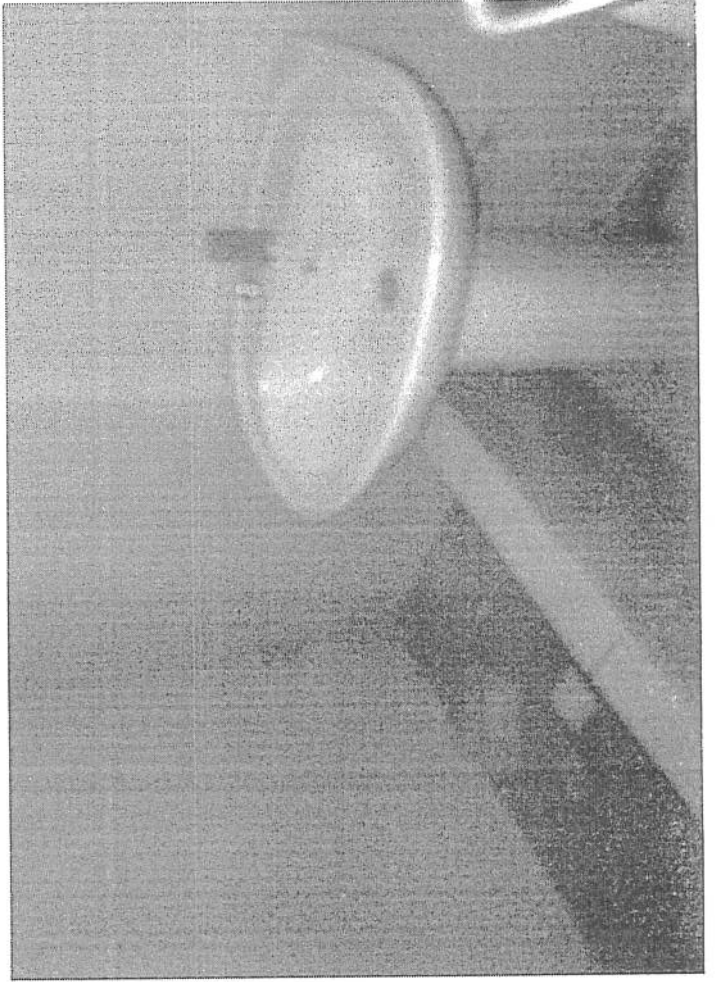
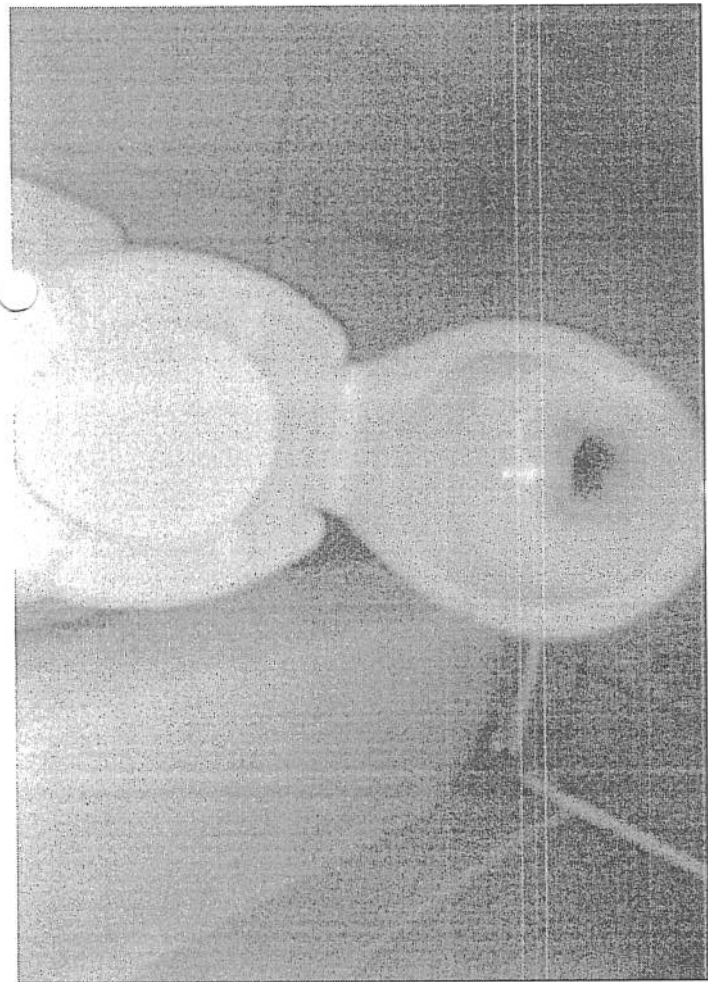
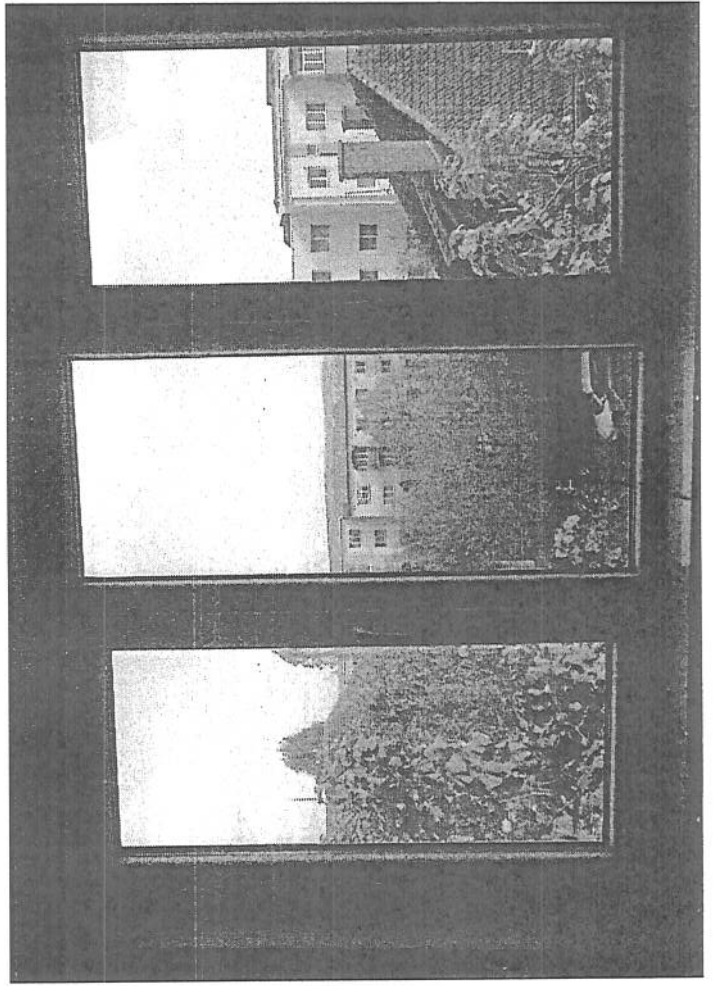
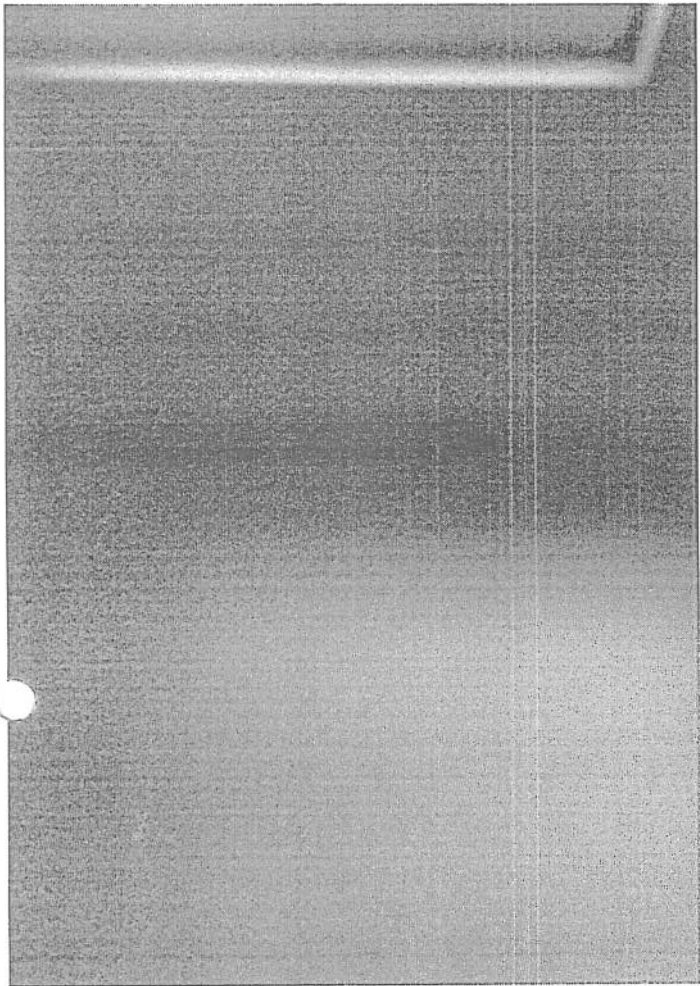
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4154 / 10.02.2016		
Hotarare judecatoreasca nr. 2215, din 09.10.2015, emis de JUDECATORIA ZALAU, definitiva si irevocabila		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL ZALAU		-

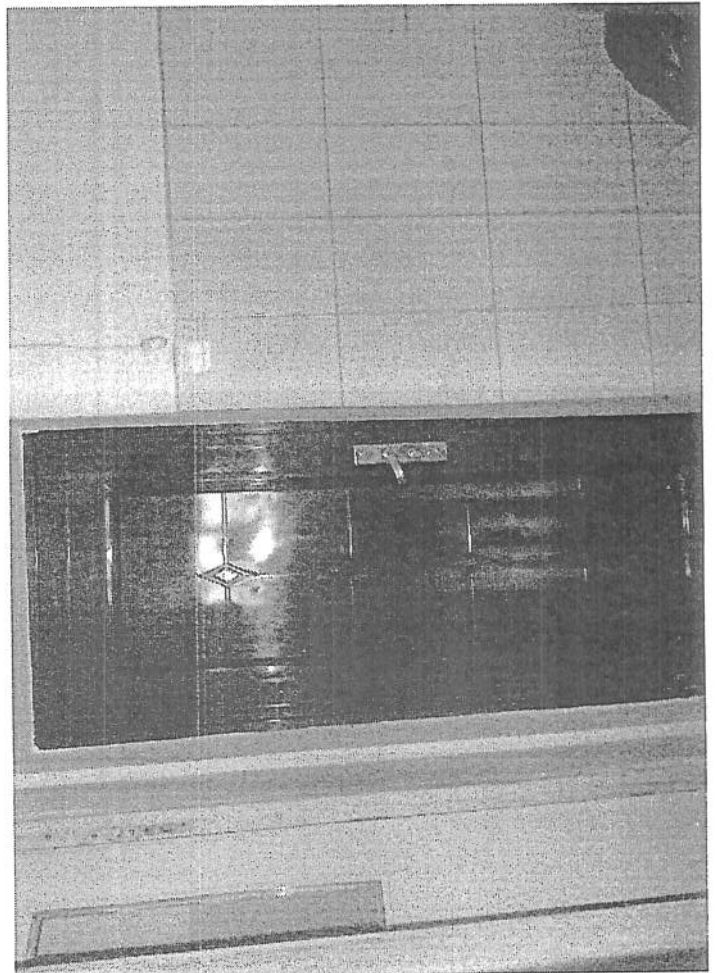
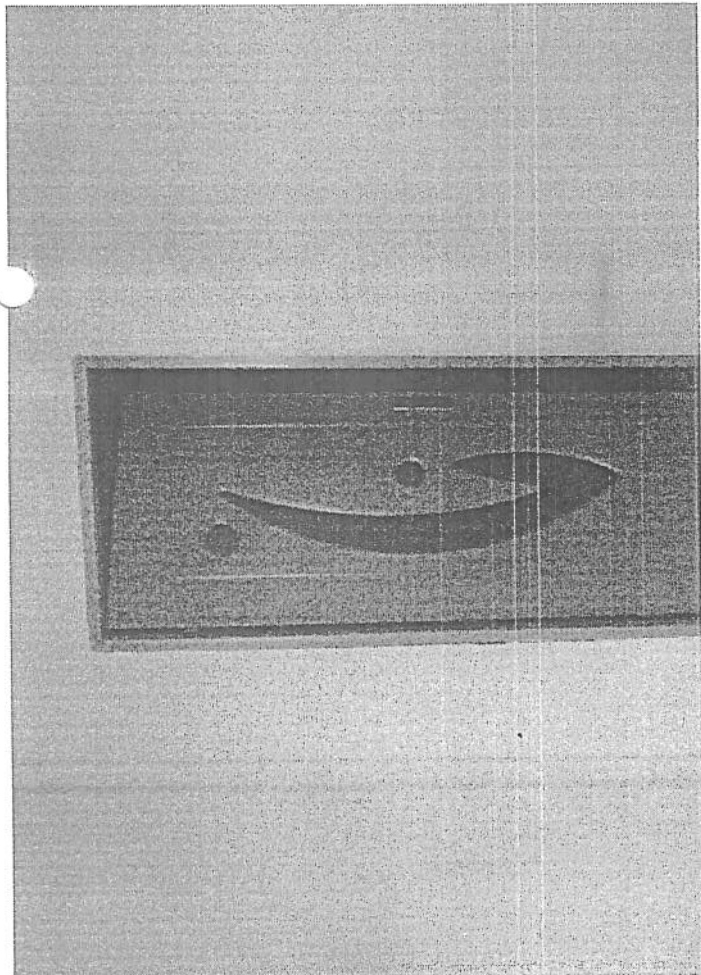
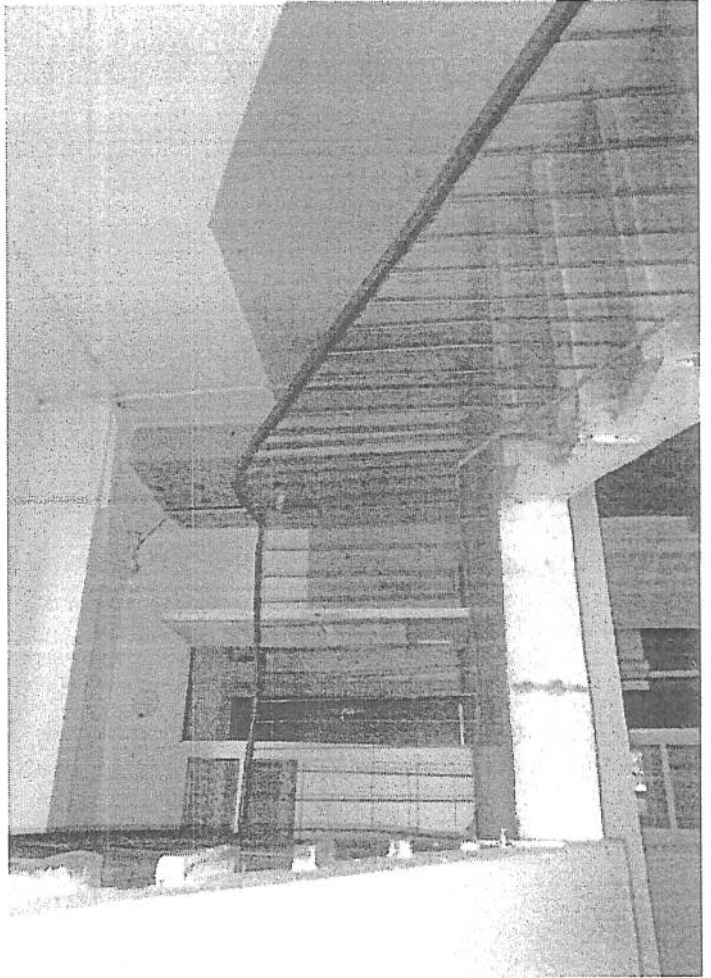
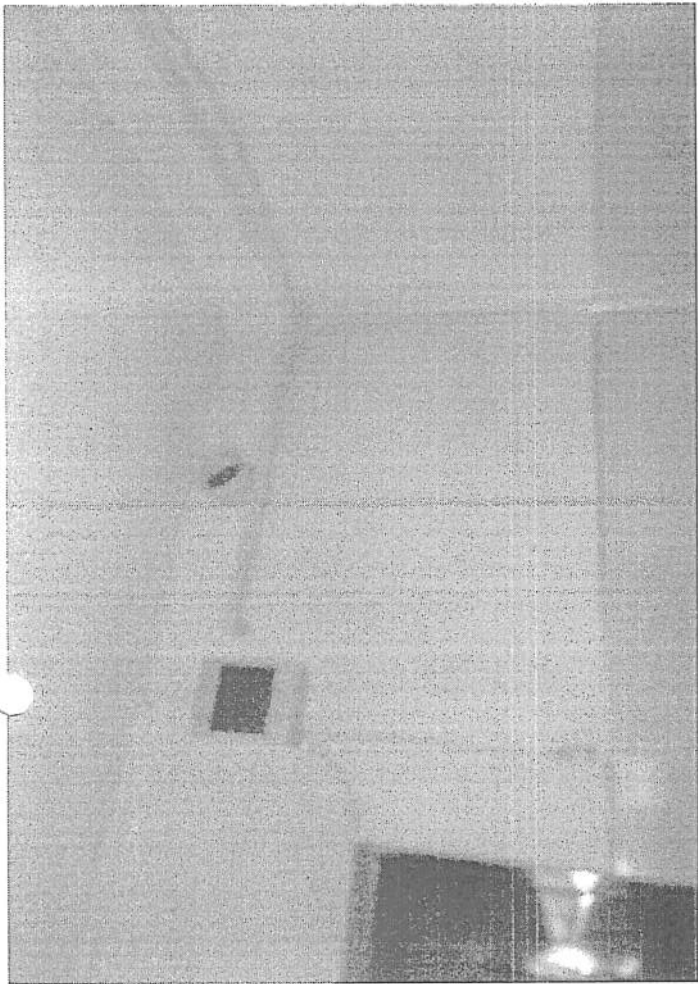
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	











Garsoniera

Zalau, judet Salaj : Adaugat La 17:50, 4 octombrie 2016. Numar anunt: 88380254



Vand garsoniera, confort III, etajul I, cu convector, fara imbunatatiri.

Compartimentare	Decomandat
Pret	18 000 lei -- 4,000 Euro
Suprafata utila	13 m ²
An constructie	1977 – 1990

Contact data

Persoana de contact: **Agentia Imobiliara
Caserom**

Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**



Garsoniera, confort 1, zona Unicarm

Zalau, judet Salaj | Adaugat La 12:19, 19 octombrie 2016, Numar anunt: 104859308



Vand garsoniera confort 1, decomandata, situata in zona Unicarm, cu balcon, dotata cu: usa metalica, finisata clasic, etaj 4, hidroizolata.

Pentru mai multe detalii va asteptam la sediul agentiei Keya House (in curte cu Politia Locala) sau la numarul de telefon afisat.

Pret	9 500 €
Suprafata utila	30 m ²
An constructie	1977 – 1990

Contact data

Persoana de contact: **Andrei**

Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

Telefon: **0741 465 330**



vand garsoniera d-va 2

Zalau, judet Salaj | Adaugat La 09:28, 21 octombrie 2016, Numar anunt: 97201724

Grasoniera gata utilata si mobilata, la cheie Dumbrava 2, ap G90 ap 80

Compartimentare	Decomandat
Pret	40 000 lei (Negociabil) <i>8.400 EURO</i>
Suprafata utila	26 m ²

Contact data

Persoana de contact: **auto**

Locul de intalnire: **Zalau, judet Salaj**

Telefon: **0745 005 965**