



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

HOTĂRĂREA nr.42

din 23 Ianuarie 2020

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren împrejmuit cu construcții situat în municipiul Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 57, proprietatea privată a Municipiului Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul de aprobare și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu și Direcției Economice nr. 3107/20.01.2020 și Avizele comisiilor de specialitate,

Cererea înregistrată sub nr. 70631/27.09.2019 formulată de Comunitatea Evreilor Zalău Sălaj, Certificatul de Urbanism nr. 13/07.01.2020 și extrasul CF 69597 Zalău.

Raportul de evaluare pentru evaluarea terenului situat în Municipiul Zalău, str. Gheorghe Doja nr. 57, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Dehelean Gheorghe și Adresa nr.2738 din 17.01.2020 .

Prevederile art. 553 alin. 4 din Codul Civil.

În baza art. 108 lit. e), 129 alin. (2) lit. c) și alin (6) lit. b), 139 alin. (2), 196 (1) lit. a), art. 334, art. 355, și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Zalău, str. Gheorghe Doja, nr.57, județul Sălaj, identificat în CF nr. 69597 Zalău cu nr. cadastral 69597 - teren intravilan în suprafață totală de 256 mp parțial împrejmuit cu gard de beton și plasă de sârmă având categoria de folosință curți construcții cu construcțiile notate sub A1.1 cu nr.cadastral 69597-C1 - casa în suprafață de 139 mp și sub A1.2 cu nr.cadastral 69597-C2 - anexa în suprafață de 21 mp , proprietatea privată a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău astfel: terenul are nr. de inventar 4045 și valoare de inventar 39.680lei și construcția are nr. inventar 101878 și valoare de inventar 3118,49 lei (valoare de inventar – total= 42.798,49lei), imobil liber de sarcini.

Art.2. Aprobarea documentației de atribuire conform **Anexei 1** la prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare - **Anexa 2** la prezenta hotărâre cu completarea transmisă prin adresa nr. 2738 din 17.01.2020, întocmit de evaluatorul ANEVAR Dehelean Gheorghe efectuat în scopul vânzării terenului menționat la art. 1.

Art.4. Prețul minim de vânzare al imobilului mai sus identificat, stabilit conf. art.363 alin (6) din Codul Administrativ, este de **117.500 lei** fără TVA, determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Dehelean Gheorghe (116.950 lei) la care s-au adăugat **cheltuielile ocazionate cu evaluarea (550 lei)**.

Art.5. (1) Prețul de vânzare al imobilului, stabilit de cumpărător conform procesului verbal și al Raportului comisiei de evaluare a ofertei, se va achita în termen de maxim 30 de zile de la data adjudecării.

(2) Plata prețului de vânzare se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament în contul IBAN RO 20TREZ 561502205X009520 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău..

Art.6. Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data licitației publice.

Art.7. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de vânzare în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre, în termen de maxim 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art.8. Obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului, sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

Art.9. Se desemnează Comisia de vânzare prin licitație publică în vederea vânzării imobilului identificat la art. 1, în următoarea componență:

1. Fazakas Nicolae - Viceprimar, președinte, reprezentant C.L. al mun. Zalau
2. Pura Alexandru - membru, reprezentant C.L. al mun. Zalau,
3. Chiș Marius - membru, reprezentant C.L. al mun. Zalau
4. Hudula Raluca - membru, reprezentant C.L. al mun. Zalau
5. Predescu Adina - membru, reprezentant C.L. al mun. Zalau
6. Cocerjin Anca - membru -secretar reprezentant C.L. al mun. Zalau
7. _____ membru, reprezentant Direcția Gen.a Finantelor Publice Salaj;

Membri supleanți:

1. Balajel Teodor - Viceprimar, supleant al presedintelui, reprezentant C.L. al mun. Zalau
2. Păușan Margareta – membru supleant, reprezentant C.L. al mun. Zalau
3. Fazakas Adina - membru supleant, reprezentant C.L. al mun. Zalau
4. Moldovan Claudiu - membru supleant, reprezentant C.L. al mun. Zalau
5. _____ membru supleant, reprezentant Direcția Gen.a Finantelor Publice Salaj;

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția patrimoniu;
- Direcția economică;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Bălăjel



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL**

Claudia Ardelean

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Claudia Ardelean", is written next to the printed name.

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE – anexa 1.
pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Zalău, str.
Gheorghe Doja, nr.57, proprietate privată a Municipiului Zalău

Prezenta Documentație de Atribuire stabilește regulile și cadrul legal privind organizarea licitației publice în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului situat în Zalău, str. Gheorghe Doja, nr.57, județul Sălaj, identificat în CF nr. 69597 Zalău cu nr. cadastral 69597 - teren în suprafață totală de 256 mp cu construcții identificate cu nr.cadastral 69597-C1 - casa în suprafață de 139 mp și cu nr.cadastral 69597-C2 - anexa în suprafață de 21 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău - terenul are nr. de inventar 4045 și valoare de inventar 39.680lei și construcția are nr. inventar 101878 și valoare de inventar 3118,49 lei (valoare de inventar – total= 42.798,49lei).

Documentație de Atribuire cuprinde:

- I. CAIETUL DE SARCINI
- II. FIȘA DE DATE
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

NOTA: Contractul de vânzare cumparare se va întocmi în forma autentică la NOTAR

Anexa 1 la HCL Nr. 42
din 23. 01. 2020
PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
Todor Bălășel



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Claudia Andreescu

I. CAIETUL DE SARCINI

1. Informații generale privind autoritatea contractantă

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

2. Informații generale privind obiectul vânzării prin licitație publică

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice în scopul vânzării prin licitație publică a imobilului situat în Zalău, str. Gheorghe Doja, nr.57, județul Sălaj, identificat în Cartea Funciara nr. 69597 Zalău cu nr. cadastral 69597-teren intravilan în suprafață totală de 256 mp parțial împrejmuit cu gard din beton și plasa de sârmă având categoria de folosință curți construcții și construcțiile notate sub A1.1 cu nr.cadastral 69597-C1 - casa în suprafață de 139 mp și sub A1.2 cu nr.cadastral 69597-C2 - anexa în suprafață de 21 mp , proprietatea privată a Municipiului Zalău.

Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a municipiului Zalău și este înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău astfel: terenul are nr. de inventar 4045 și valoare de inventar 39.680lei și construcția are nr. inventar 101878 și valoare de inventar 3118,49 lei (valoare de inventar – total= 42.798,49lei).

3. Condiții generale ale vânzării, ORGANIZAREA LICITAȚIEI ȘI ELEMENTE DE PREȚ

a) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. La licitație pot participa persoane fizice și/sau juridice, conform legislației în vigoare.

b) Prețul minim de vânzare al imobilului mai sus identificat, stabilit conf. art.363 alin (6) din Codul Administrativ, este de 117500 lei fără TVA, determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Dehelean Gheorghe (Anexa nr.2) și cuprinde și cheltuielile ocazionate cu evaluarea.

Prețul de vânzare al imobilului, stabilit conf. procesului verbal și al Raportului comisiei de evaluare oferte, se va achita în termen de max 30 de zile de la data adjudecării.

c) Plata se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament în contul IBAN RO 20TREZ 561502205X009520 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Anexa 1 la HCL Nr. 62
din 23.01.2020
PRESEDINTE DE SEDINTA
Teodor Bălaș

ROMANIA
SĂLAJ, Municipiul Zalău
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Claudia Ardelean

2

d) Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data licitației publice.

e) **Valoarea garanției de participare la licitație este 5875 lei stabilită conf. art.363 alin (5) din Codul Administrativ, respectiv în cuantum de 5% din valoarea stabilită prin raportul de evaluare, fără T.V.A.**

Modalitatea de constituire a garanției de participare.

Depunerea sumei se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament în contul IBAN RO76TREZ5615006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Restituirea garanției de participare.

Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se restituie la data achitării prețului stabilit.

Pentru ofertantul necâștigător, garanția de participare se restituie în termen de 5 zile de la data depunerii solicitării scrise la registratura Municipiului Zalău, în cazul în care nu se înregistrează contestații.

Reținerea garanției de participare.

Ofertantul pierde garanția de participare, prin neprezentarea la licitația publică, sau în cazul în care ofertantul câștigător nu s-a prezentat în termenul stabilit pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare din culpa cumpărătorului.

Documentația de atribuire, se pune la dispoziția solicitantului contra cost, la casieria organizatorului, la prețul de **50 lei**.

f) Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte. Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare.

4. Situația personală a ofertantului

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare orice persoană despre care are cunoștință că, în ultimii 3 ani a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație. (conform art. 339, alin. 2, OUG 57/20019).

Pentru a evita excluderea din procedura de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare, ofertantul trebuie să prezinte documente edificatoare prin care să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului (pers juridice) și către bugetul local (pers juridice + pers. fizice)

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pers juridice).

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ca operatorul economic care participă la procedura de atribuire a contractului de închiriere să facă dovada situației sale economice și financiare și să prezinte documente edificatoare care să dovedească forma de înregistrare ca persoană fizică sau juridică și, după caz, de atestare ori apartenență din punct de vedere profesional, în conformitate cu prevederile din țara în care ofertantul este stabilit

5. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

La licitație pot participa persoane fizice, persoane fizice autorizate sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc condițiile și criteriile impuse de Documentația de atribuire. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

a) Reguli privind oferta

Ofertele se redactează în limba română în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și vor fi semnate pe fiecare pagina de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare.

Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora specificată în Anunțul de licitație, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii de licitație până la atribuirea contractului de vânzare - cumpărare și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

Ofertele se depun și se înregistrează în ordinea primirii lor, **precizându-se data și ora**, la sediul autorității contractante, respectiv Municipiul Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, județul Sălaj, cam. 4 – Centru de Relații cu Publicul.

Ofertele se depun în **două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior**, astfel:

1. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației și va fi însoțit de următoarele documente:

1. Scrisoare de înaintare – Formular 1

Plicul exterior va cuprinde

1. Împuternicire – Formular 2 (dacă este cazul)
2. Copie Certificat de înregistrare fiscal (pentru persoane juridice)
3. Copie Carte de Identitate
4. Dovada achitării garanției de participare (Copie)
5. Declarație de participare – Formular 3
6. Fișa de informații privind ofertantul – Formular 4
7. Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului pentru participarea la licitație; (persoane juridice).

8. Certificat fiscal eliberat de Serviciul de impozite și taxe al Primăriei Zalău valabil în ziua deschiderii ofertei;
9. Certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor (valabil la data deschiderii ofertei) – persoane juridice.
10. Dovada achitării Documentației de atribuire (Copie);

2. Pe plicul interior se va scrie numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul social pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise, în cazul în care scrisoarea este declarată întârziată.

Plicul interior va cuprinde:

1. Oferta financiară propriu-zisă – Formular 5
2. Ultimul Bilanț contabil cu dovada depunerii la Agenția Națională de Administrare Fiscală pentru anul precedent (copie.) – persoane juridice.

Sau

Declarația unică a anului precedent - privind impozitul pe venit pentru persoanele fizice autorizate cu dovada depunerii la Agenția Națională de Administrare Fiscală.

Sau

Adeverința emisă de angajator – pentru persoane fizice.

b) Precizări privind oferta

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare, după care se deschid plicurile interioare.

În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

c) Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare sunt:

1. Cel mai mare preț ofertat (dar nu mai mic decât prețul stabilit prin Raportul de evaluare), în pondere de 40%.
2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților, în pondere de 10%.

Criteriile de atribuire a prezentului contract sunt și se vor realiza în baza unui algoritm de calcul:

a) Pentru cel mai mare dintre prețurile ofertate se va acorda 40 puncte și pentru celelalte prețuri ofertate punctajul se calculează astfel: $\text{Preț ofertă} / \text{Preț maxim} \times 40$;

b) Pentru persoanele juridice care au închis anul precedent cu profit și pentru persoanele fizice autorizate care au închis anul precedent cu venit, se vor acorda 10 puncte;

- pentru persoanele fizice care fac dovada că au un loc de munca și realizează venituri, se vor acorda 10 puncte.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare.

În cazul egalității în continuare, autoritatea contractantă solicită contractanților o nouă propunere financiară iar contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai mare.

În cazul neachitării prețului de vânzare al imobilului, stabilit conf. procesului verbal și al Raportului comisiei de evaluare oferte, în termen de max 30 de zile de la data adjudecării, nu se încheie contractul de vânzare cumpărare, **procedura de atribuire va fi anulată, iar autoritatea contractantă va relua procedura.**

Anexa 1 la HCL Nr. 42
din 23.01.2020
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Teodor Bălășel



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Claudia Ardelean



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

II. FIȘA DE DATE

Fișa de date conține informații specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la licitația publică pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare.

1. Informații generale privind proprietarul

Denumire:	MUNICIPIUL ZALĂU
Sediu:	Zalău, Piața I. Maniu nr. 3, județul Sălaj
Cod de identificare fiscală:	4291786
Telefon:	0260-610550
Fax:	0260-661869
Email:	primaria@zalausj.ro
Punct de contact:	Direcția Patrimoniu Adina Predescu, șef serviciu predescua@zalausj.ro 0260-610550, int. 275

Alte informații pot fi obținute la:	Punctul de contact menționat anterior
Caietul de sarcini poate fi obținut contra cost de la:	Sediul Primăriei Municipiului Zalău, Casierie, cam. 1
Ofertele sau solicitările pot fi transmise la:	Sediul Primăriei Municipiului Zalău, Centrul de Relații cu Publicul, cam. 4
Numărul de zile în care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor:	cu cel puțin 10 zile lucrătoare

2. Obiectul contractului

Adresă:	Mun. Zalău, Piața Iuliu Maniu, zona A.
Identificare cadastrală:	CF nr. 69597 Zalău, nr. cadastral 69597
Suprafață totală imobil:	256 mp
Suprafață :	256 mp

Tipul de procedură aplicată: Licitație publică.

Modalitatea de finalizare a procedurii: Contract de vânzare – cumpărare încheiat la notar.

Obiectul contractului îl constituie vânzarea imobilului *situat* în Zalău, str. Gheorghe Doja, nr.57, județul Sălaj, identificat în Cartea Funciara nr. 69597 Zalău cu nr. cadastral 69597– teren intravilan în suprafață totală de 256 mp parțial împrejmuit cu gard din beton și plasa de sârmă având categoria de folosință curți construcții și construcțiile notate sub A1.1 cu nr.cadastral 69597-C1 - casa în suprafață de 139 mp și sub A1.2 cu nr.cadastral 69597-C2 - anexa în suprafață de 21 mp , proprietatea privată a Municipiului Zalău.

Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a municipiului Zalău și este înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău astfel: terenul are nr. de inventar 4045 și valoare de inventar 39.680lei și construcția are nr. inventar 101878 și valoare de inventar 3118,49 lei (valoare de inventar – total= 42.798,49lei).

Prețul minim de vânzare al imobilului mai sus identificat, stabilit conf. art.363 alin (6) din Codul Administrativ, este de 117500 lei fără TVA, determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Dehelean Gheorghe (Anexa nr.2) și **cuprinde și cheltuielile ocazionate cu evaluarea.**

Prețul de vânzare al imobilului, stabilit conf. procesului verbal și al Raportului comisiei de evaluare oferte, se va achita în termen de 30 de zile de la adjudecare.

Plata se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament în contul IBAN RO 20TREZ 561502205X009520 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data licitației publice.

Valoarea garanției de participare la licitație este 5875 lei stabilită conf. art.363 alin (5) din Codul Administrativ, **respectiv în cuantum de 5% din valoarea stabilită prin raportul de evaluare, fără T.V.A.**

3. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Pentru desfășurarea procedurii de licitație este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registru, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziție a primarului.

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare orice persoană despre care are cunoștință că, în ultimii 3 ani a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ședința de deschidere a plicurilor este publică. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în Caietul de sarcini la capitolul privind condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și se întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin două oferte eligibile.

În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație.

În cazul în care există cel puțin două oferte valabile, cele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini, Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire a contractului de închiriere, iar oferta câștigătoare este cea care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire și se întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul de mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În cazul în care licitația nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces verbal, se va organiza o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Procedura de licitație se anulează în cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, sau în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la Centrul 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.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului, celorlalți ofertanți.

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora specificată în Anunțul de licitație, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii de atribuire și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

Ofertele se redactează în limba română și în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Caietul de sarcini și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant în original.

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze documentele.

Autorizarea reprezentantului/reprezentanților trebuie să fie confirmată printr-o împuternicire scrisă care va însoți scrisoarea de înaintare.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, cât mai repede posibil, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări din partea operatorului economic (Formular 6).

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertei. În cazul în care operatorul economic nu a transmis solicitarea de clarificare în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea respectării termenului menționat mai sus, aceasta din urmă are, totuși, obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia către operatorii economici înainte de data limită de depunere a ofertelor.

5. Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare sunt:

Cel mai mare preț ofertat (dar nu mai mic decât prețul stabilit prin Raportul de evaluare), în pondere de 40%.

Capacitatea economico-financiară a ofertanților, în pondere de 10%.

Criteriile de atribuire a prezentului contract sunt și se vor realiza în baza unui algoritm de calcul:

- Pentru cel mai mare dintre prețurile ofertate se va acorda 40 puncte și pentru celelalte prețuri ofertate punctajul se calculează astfel: $\text{Preț ofertat} / \text{Preț maxim} \times 40$;*
- Pentru persoanele juridice care au închis anul precedent cu profit și pentru persoanele fizice autorizate care au închis anul precedent cu venit, se vor acorda 10 puncte;*
- pentru persoanele fizice care fac dovada că au un loc de munca și realizează venituri, se vor acorda 10 puncte.*

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare.

În cazul egalității în continuare, autoritatea contractantă solicită contractanților o nouă propunere financiară iar contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai mare.

6. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de vânzare - cumpărare reprezintă instrumentul juridic prin care proprietarul terenului, respectiv vânzătorul, vinde către câștigătorul licitației, respectiv cumpărătorul imobilului ce face obiectul prezentei.

Contractul de vânzare - cumpărare se încheie în formă scrisă la notar.

Dacă ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire va fi anulată, iar autoritatea contractantă va relua procedura.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

7. Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac

Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

Anexa 1 la HCL Nr. 62
din 23.01.2020
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Teodor Bălăș



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Claudia Ardelean



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

III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

1. Scrisoare de înaintare – *Formular 1*
2. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia – *Formular 2*
3. Declarație de participare – *Formular 3*
4. Fișa de informații privind ofertantul – *Formular 4*
5. Ofertă financiară propriu-zisă – *Formular 5*
6. Solicitări de clarificări – *Formular 6*

Fiecare ofertant care participă la procedura de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare are obligația de a prezenta formularele prevăzute în cadrul acestei secțiuni, completate în mod corespunzător și semnate de persoanele autorizate.

OFERTANTUL

Înregistrat la Primăria Mun. Zalău

Nr. _____ / _____

(denumirea/numele)**SCRISOARE DE ÎNAINȚARE****CĂTRE****PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU**

Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, jud. Sălaj

Ca urmare a anunțului de licitație din data de _____, privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare, ne exprimăm prin prezenta interesul de a participa, în calitate de ofertant, la licitație.

Precizăm că imobilul pentru care vom depune oferta este: _____

Am luat la cunoștință criteriile care vor fi utilizate pentru stabilirea candidaților calificați și anexăm la prezenta scrisoare documentele de calificare solicitate.

Data completării _____

OFERTANT

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

ÎMPUTERNICIRE

Subsemnata/ul în calitate de
....., reprezentant legal al
cu sediul în
cod de identificare fiscală/cod unic de înregistrare nr. împuternicesc
pe domnul/doamna care se legitimează cu
(actul de identitate) seria nr. eliberat de
....., la data de, să reprezinte
..... la licitația având ca obiect *vânzarea imobilului teren în
suprafață de 256 mp, situat în Zalău, str. Gheorghe Doja, nr.57, județul Sălaj, identificat
în CF nr. 69597, nr. cadastral 69597 cu construcțiile cu nr.cadastral 69597-C1- casa
și cu nr.cadastral 69597-C2 – anexa, proprietate privată a Municipiul Zalău, organizată
de Municipiul Zalău.*

Calitatea reprezentantului legal _____

Numele și prenumele _____

Semnătura _____

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificarea și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, reprezentant (împuternicit) al în calitate de ofertant la licitația publică din data de organizată de *Municipiul Zalău*, privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 256 mp, situat în Zalău, str. Gheorghe Doja, nr.57, județul Sălaj, *identificat în CF nr. 69597 Zalău, cu nr. cadastral 69597 cu construcțiile cu nr.cadastral 69597-C1- casa și cu nr.cadastral 69597-C2 – anexa, proprietate privată a Municipiul Zalău*, declar pe propria răspundere că:

☐ nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea nu sunt într o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

☐ mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

☐ în ultimii 3 ani am îndeplinit integral obligațiile contractuale și nu am produs grave prejudicii statului sau autorităților administrativ – teritoriale, în urma câștigării unei licitații publice anterioare privind bunuri publice, prin neîncheierea contractului sau neplata prețului, din culpă proprie;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

OFERTANT

(semnătură autorizată)

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificarea și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. Adresa sediului: _____
4. Telefon: _____, fax: _____, email: _____
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare: _____
6. Obiectul de activitate: _____
7. Cifra de afaceri/venitul net realizat (pentru persoane fizice autorizate) pe ultimii 2 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie
1.	
2.	
Media anuală	

Data completării _____

OFERTANT

(semnătură autorizată)

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificarea și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

OFERTANTUL

(denumirea/numele)**FORMULAR DE OFERTĂ**

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, jud. Sălaj

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, reprezentant al ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim suma de _____ lei.
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să menținem această ofertă valabilă până la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare prin licitație publică.
3. Până la încheierea și semnare contractului de vânzare - cumpărare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un angajament între noi.
4. Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data completării _____

_____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez

oferta pentru și în numele _____.
(denumirea/numele ofertantului)

Nr. _____ / _____

SOLICITĂRI DE CLARIFICARI

Catre,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, jud. Sălaj

Referitor la licitația publică pentru atribuirea contractului având ca obiect vânzarea imobilului teren în suprafață de 256 mp, situat în Zalău, str. Gheorghe Doja, nr.57, județul Sălaj, identificat în CF nr. 69597 Zalău, nr. cadastral 69597, cu construcții în suprafață casă cu nr.cadastral 69597-C1 și anexă cu nr.cadastral 69597-C2, proprietate privată a Municipiul Zalău, vă adresăm următoarea solicitare de clarificări cu privire la:

1. _____

_____.
2. _____

_____.
3. _____

_____.

Față de cele de mai sus, vă rugăm să ne prezentați punctul dumneavoastră de vedere cu privire la aspectele menționate mai sus.

Cu considerație,

(adresa).....
(semnatura autorizată)

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

LOC DE CASA , CASA SI DEPENDINTE

Localitatea Zalau , str. Gh. Doja , nr. 57 , judetul
Salaj

Anexa 1 la HCL Nr. 42
din 23.01.2020
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Teodor Balaj

Destinatarii lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Solicitantii lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Executantul lucrării: P.F.A. DEHELEAN GHEORGHE - evaluator
ANEVAR cu legitimația nr. 12039

NOIEMBRIE 2019

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Claudia Andrei



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“Evaluarea proprietății imobiliare – loc de casa , casa si dependinte , din localitatea Zalau , str. Gh. Doja , nr. 57 , judetul Salaj , în vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarii lucrării este: **MUNICIPIUL ZALAU – PRIN PRIMAR.**

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 am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori 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 2018 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 mine poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – SEV 400 *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 in specialitatea constructii.

Zalau , 06.11.2019

Professional stamp and signature of Ing. Dehelean Gheorghe, ANEVAR member, No. 12039, dated 06.11.2019.

3. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă imobilul situat în localitatea Zalau , str. Gh. Doja , nr. 57 , judetul Salaj.

3.2. Scopul evaluării

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

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **Noiembrie 2019** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor de analiză a structurii și a celor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorii evaluării este: **MUNICIPIUL ZALAU – PRIN PRIMAR.**

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul compus din **Loc de casa , casa si dependinte si teren intravilan in suprafata de teren de 256 mp.** , este inregistrat in C.F. nr. 69597 Zalau , nr. cadastral 69597 , intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Hotarare nr. 323 din 27.09.2018 emis de Consiliul Local Zalau si documentatie cadastrala; Certificat fiscal nr. 64494 din 19.10.2018 emis de Municipiul Zalau; Hotarare nr. 237 din 12.06.2018 emis de Consiliul Local Zalau , incheierea nr. 40091/19.10.2018 , in favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU.**

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara este libera de sarcini. Pentru lucrarea de fata imobilul se considera lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate platite la zi , fiind evaluat in aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

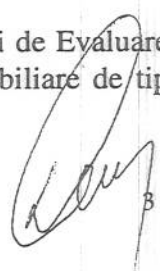
Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 04.11.2019 , in prezenta doamnei **ADINA PREDESCU** , sef serviciu patrimoniu in cadrul Primariei Zalau.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 06.11.2019 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,7540 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării , s-au urmarit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , fondul fix evaluat fiind de natura unei proprietăți imobiliare de tip



locuinta amplasată în zona centrala a localitatii Zalau , str. Gh. Doja , nr. 57 , judetul Salaj. Proprietatea de evaluat se pretează ca spatiu de locuit , 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.

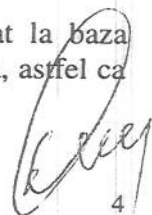
Valoarea de piata este definita în Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2018 , standard aplicat în Romania.

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat în 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. În 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 în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatări normale;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului înconjurător;
- 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 în 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



4

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, 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 atata 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:



Evaluare loc de casa ,casa si dependinte , localitatea Zalau , nr. Gh. Doja , nr. 57 , judetul Salaj , zona centrala

- Situatia juridică a proprietății imobiliare;
 - Suprafața construcției;
 - Istoricul amplasamentului și construcțiilor și utilizarea actuală;
 - Informații privind piața imobiliară locală (prețuri de tranzacții, nivel de chirii , preferințe, etc.);
 - Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;
- Surse de informații:
- Solicitantul evaluării , care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, tehnico-economică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, reparații, etc.) este responsabil 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 OLX.ro referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitate Zalau , judetului Salaj.
 - Presa de specialitate.

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut in vedere recomandarile standardelor interne in concordanță cu cele europene si internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul 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

Imobilul compus din **Loc de casa , casa si dependinte si teren intravilan in suprafata de teren de 256 mp.** , este inregistrat in C.F. nr. 69597 Zalau , nr. cadastral 69597 , intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , Hotarare nr. 323 din 27.09.2018 emis de Consiliul Local Zalau si documentatie cadastrala; Certificat fiscal nr. 64494 din 19.10.2018 emis de Municipiul Zalau; Hotarare nr. 237 din 12.06.2018 emis de Consiliul Local Zalau , incheierea nr. 40091/19.10.2018 , in favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU**.

In lucrarea de fata imobilul se considera lipsit de sarcini, fiind evaluat în această ipoteză.
Casa este utilizata in momentul de fata ca si depozit de materiale.

4.2. Amplasament

Imobilul este amplasat în zona centrala a localitatii Zalau , str. Gh. Doja , nr. 57 , judetul Salaj , o zona cu case vechi si cu case modernizate sau noi.



6

4.3 Descrierea construcțiilor

1. CASA DE LOCUIT:

Construcția cu regim de înălțime parter , realizată în anul 1950 , are structura de rezistență alcătuită din: fundații continue din piatră cu mortar de var-pământ , pereți portanți din zidărie din cărămida rurală și nearsă , planșeu din lemn cu tavan din trestie și mortar de ipsos , șarpanta , în două ape , din lemn și învelitoare din țiglă profilată. Construcția este dotată cu instalații electrice și are racord la gaz metan

Casa are finisaje de tip inferior compuse din: pardoseli calde din dusemă iar cele reci din ciment scivisit , zugrăveli interioare în culori de apă iar fatada este realizată în vinarom cu adaos de coloranți , timplărie interioară și exterioară din lemn de rasinoase.

La data deplasării la fața locului casa avea stare tehnică nesatisfăcătoare.

Suprafața deașurată este $S_d = 140,00$ mp. , suprafața utilă $S_u = 116.60$ mp. Înălțimea este de 2,70 m.

În ceea ce privește **anexele gospodărești** , evaluatorul nu le-a luat în considerare deoarece acestea erau , la data deplasării la fața locului , într-o stare deplorabilă , în pericol să se prăbușească (vezi pozele atașate).

4.4. Descrierea terenului

Terenul este în pantă lină , cu suprafața aferentă totală de 256 mp. , frontul actual la drumul de acces asfaltat este de 17,00 ml , este ocupat de construcții pe o suprafață de 170 mp. Terenul are la limită rețea electrică , rețea apă-canal și gaz metan. Accesul la teren se poate face pietonal sau auto din strada asfaltată.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței, 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 imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în 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. În cazul de față proprietatea analizată

– loc de casa , casa si dependinte - este o proprietate imobiliara localizată in zona centrala a localitatii Zalau.

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 proprietăților rezidențiale , cererea pentru astfel de proprietati vine in special din partea unor persoane fizice cu potential financiar si care doresc să se restabileasca in localitatea natala.

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 localitatea Zalau , judetul Salaj , oferta pentru proprietati rezidențiale este in dezechilibru cu cererea.

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, la nivelul localitatii Zalau , există un dezechilibru sensibil apropiat între cerere și ofertă , cererea puțin mai mica decat oferta , astfel încât se preconizează o sensibilă creștere sau stagnare a prețurile proprietăților imobiliare de acest tip, pe termen scurt si mediu.

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 in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă si 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 (in ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliara existentă (teren si construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată in considerație, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibila, financiar fezabilă si maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona centrala , cu acces direct la strada asfaltata , functiunile si dotarile existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea actuală de locuinta unifamiliala.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1. METODA COMPARAȚIILOR DE PIATA

Prin metoda comparațiilor de piață, se compară proprietatea evaluată cu proprietăți similare ce au fost vândute recent sau care sunt de vânzare pe piață. Prețurile de vânzare ale proprietăților ce sunt considerate ca fiind comparabile vor defini un interval de valori în care este de așteptat să se afle și valoarea proprietății evaluate. Pentru a se estima cât mai corect similitudinea proprietăților, s-au avut în vedere criterii de comparație precum: amplasamentul, suprafața, forma, gradul de echipare a terenului, modul de utilizare a proprietății, condițiile pieței, condițiile de vânzare etc.

La valorile ce se compară se aplică corecții asupra prețului de vânzare cunoscut avându-se în vedere intervalul de timp dintre data tranzacției și data evaluării, diferențele de amplasament, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, modul de echipare a terenului, orientarea și profilul terenului, perspectiva de dezvoltare a zonei, etc. De asemenea s-a ținut seama că mărimea optimă a unui lot de teren cu destinația pentru construcții de locuinte este de 1.000 mp. La această suprafață, valoarea terenului este maximă. Pentru loturi de teren care sunt mai mici sau mai mari decât mărimea optimă, valorile unitare a acestor loturi de teren se reduc.

7.1.1 Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului aferent proprietatii imobiliare analizate s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

-terenul este in panta lina , cu frontul actual la strada de 17,00 ml. , are suprafata aferenta totala de 256 mp. si este ocupat de constructii pe o suprafata de cca 170 mp;

- cea mai buna utilizare o reprezinta terenul construit;

-valoarea terenului construit s-a determinat avand in vedere valoarea de piata a terenului liber in zona;

-accesul direct este atat pietonal cat si auto din strada asfaltata;

-in privinta utilitatilor , terenul este dotat cu retele electrice , retele de apa-canal si retele de gaz metan.

Ofertele identificate sunt urmatoarele (atasate lucrarii):

Proprietatea comparabilă A – Teren intravilan , localitatea Zalau , zona rezidentiala Livada Meses , str. Petru Rares , cu front la strada de 22,00 ml , cu suprafata de 900 mp. , cu utilitati la limita terenului , ofertat la 40,00 EURO/ mp;

Evaluare loc de casa ,casa si dependinte , localitatea Zalau , nr. Gh. Doja , nr. 57 , judetul Salaj , zona centrala

Proprietatea comparabilă B – Teren intravilan , localitatea Zalau , str. Gh. Doja , cu suprafata de 1.200 mp. , cu toate utilitatile la limita terenului , ofertat la 60,00 EURO/ mp.

Proprietatea comparabilă C – Teren intravilan , localitatea Zalau , zona rezidentiala Livada Meses , cu suprafata de 1.865 mp. , toate utilitatile la limita terenului , mai putin gaz metan , ofertat la 46,00 EURO/ mp.

S-a aplicat o reducere de 10% ca marja de negociere

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	256	900 mp	1,200 mp	1,865 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		40 €/mp	60 €/mp	46 €/mp
Tipul tranzactiei		Oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-4	-6	-5
Pret corectat (EURO/mp)		36.00	54.00	41.40
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		36.00	54.00	41.40
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		36.00	54.00	41.40
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		36.00	54.00	41.40
Localizare	Str. Gh. Doja	Cartier Meses	Str. Gh. Doja	Cartier Meses
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (EURO/mp)		36.00 €	54.00 €	41.40 €
Stare drum de acces	Asfalt	Pietris	Asfalt	Pietris
Corectie (%)		10%	0%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		4	0	4
Pret corectat (EURO/mp)		39.60 €	54.00 €	45.54 €
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		39.60 €	54.00 €	45.54 €
Utilitati/dianta	E+A+C+G	E+A	E+A+C+G	E+A+C
Corectie (%)		10%	0%	5%

Valoare corectie (EURO/mp)		3.96	0.00	2.28
Pret corectat (EURO/mp)		43.56 €	54.00 €	47.82 €
Suprafata (mp)	256 mp	900	1,000	1,865
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2.18	-2.70	-2.39
Pret corectat (EURO/mp)		41.38 €	51.30 €	45.43 €
Front stradal (ml)	17	22.00	26.00	30.00
Corectie (%)		0%	-5%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	-2.57	-4.54
Pret corectat (EURO/mp)		41.38 €	48.74 €	40.88 €
Relieful/forma terenului	panta lina	panta lina	plan	panta lina
Corectie (%)		0%	-5%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	-2.44	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		41.38 €	46.30 €	40.88 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		Similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		41.38 €/mp	46.30 €/mp	40.88 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		1	-14	-5
Corectie totală netă (%)		3%	-23%	-11%
Corectie totală brută (EURO)		5	2	13
Corectie totală brută (%)		13%	3%	29%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		46.00 €/mp		B
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

In urma aplicarii metodei , prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări si diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății B unde $V_{comparații} = 46,00$ EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piață totala , a terenului intravilan , este:

$$V = 256 \text{ mp} \times 46.00 \text{ EURO/mp} \times 4,7540 \text{ lei/EURO} = 61.231 \text{ lei/mp.}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 12.850 \text{ EURO} - 61.200 \text{ lei}$$

7.1.2 Evaluarea imobilului – CASA DE LOCUIT

În cazul imobilului cu suprafata construita/desfășurata de 139,00 mp./139,00 mp. și a terenului aferent in suprafata totala de 280 mp. , s-a putut aplica metoda comparației directe deoarece există informații despre imobile asemănătoare care sunt expuse spre vânzare (atasate lucrării).

Pentru a determina valoarea de piață a imobilului , utilizăm metoda comparațiilor relative.

Marja de negociere s-a considerat a fi 20%. Analiza s-a făcut pe baza datelor și a informațiilor rezultate din oferte de proprietati asemănătoare. Caracteristicile principale ale acestor proprietati și corecțiile efectuate sunt prezentate mai jos (vezi ofertele atasate):

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluate	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
	Subiect	A	B	C
Pretul tranzactiei (EURO)	-	30.000	73.000	72.000
Marja de negociere 15%		24.000	58.400	57.600
Arie utilă (mp)	116.60 mp.	45.00	115,00	250.00
Arie construit desfășurată (mp)	139,00 mp.	58.50	149.50	325,00
Pret unitar (EURO/mp Autilă)	X	-	-	-
Pret unitar (EURO/mp A desf.)	X	410	390	177
Localizare	Zalau	Zalau	Zalau	Zalau
Corectie	X	0	0	0
Variantă constructivă	P	P	P	D+P
Corectie	X	0	0	+
Vechimea constructiei	69	57	50	50
Corectie	X	0	0	0
Utilitati	Energie electrica , apa si gaz metan	Energie electrica,apa si gaz metan	Energie electrica , apa si gaz metan	Energie electrica , apa si gaz metan
Corectie	X	0	0	0
Anexe ale locuintei	Anexe		Foisor	Anexe
Corectie	X	-	+	0
Mărimea terenului (mp)	280	150	444	300
Corectie	X	-	+	0
Acces	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
Corectie		0	0	0
Total corectii +	X	0	2	1
Total corectii -	X	2	-	-
Total corectii 0	X	5	5	6

In urma aplicării metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate si corectate, funcție de asemănări si diferențieri, a fost aleasă valoarea corectată a proprietatii C , unde Valoare/mp. arie desfasurata este de 177 EURO/mp. , deoarece in acest caz corecția 0 este in numar mai mare.

Valoarea de piață estimată prin metoda comparației , cu corectia aplicata , este:

177 EURO/Ad x 139,00 mp. Ad. = 24.600 EURO – 116.950 lei

V_{comparatii de piata} = 24.600 EURO – 116.950 lei



7.2. METODA DE RANDAMENT

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**. Metoda are la baza considerentul potrivit caruia proprietatea imobiliara evaluata constituie o investitie generatoare de venituri. Capacitatea investitiei de a produce profit constituie un element esential care influenteaza valoarea proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii venitului anual reproductibil(castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

In cadrul evaluarii s-au utilizat urmatoarele venituri:

- Venit brut potential anual(VBA) care reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima, inainte de scaderea cheltuielilor operationale;
- Venitul brut efectiv anual (VBE) este venitul anticipat ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

S-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- La data evaluarii, imobilul de evaluat este inchiriat in intregime unei singure persoane;
- Chiria este perceputa in valuta, plata efectuandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuarii platii.
- Plata chiriei se face lunar, in avans, neincluzand cheltuielile de intretinere, acestea din urma fiind suportate de chirias.

Pentru estimarea chiriei s-a apelat la informatiile de pe piata privind nivelul chiriilor practicate , considerandu-se o chirie obtenabila de 200,00 EURO/luna.

Venit brut anual	EURO	2.400
Cheltuieli 10%	EURO	240
Venit brut anual efectiv	EURO	2.160

Valoarea proprietatii

$V_{\text{capitalizare directa}} = \text{VBE}/c$ unde c = rata de capitalizare

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 8,75%-10,00% , pentru proprietatea analizata apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 9,00\%$.

$V_{\text{capitalizare directa}} = 24.000 \text{ EURO} - 114.100 \text{ lei}$

7.3. METODA COSTULUI

Scopul evaluării patrimoniale prin metoda costurilor este stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii ramase corespunzătoare **lunii Noiembrie 2019**. Evaluarea s-a facut avand in vedere prevederile Decretului 256/1984 si pe baza constatarilor de la fata locului.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea functională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.

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

CASA DE LOCUIT - realizata in anul 1950

Starea tehnică nesatisfacatoare , grad de finisaj inferior

Dn = grupa 2 ; C = 0,20

Su = 116.60 mp. ; P = 2.060 lei/mp.

$$V = 116.60 \text{ mp} \times 2.060 \text{ lei/mp.} = 240.196 \text{ lei}$$

Se scade:

- lipsa instalatiilor si obiectelor sanitare :

8.075 lei

$$V = (240.196 - 8.075 \text{ lei}) \times 0,20 = 46.424 \text{ lei}$$

Coeficientul global de indexare: K = 1,2862

$$V = 46.424 \text{ lei} \times 1,2862 = 59.700 \text{ lei} - 12.600 \text{ EURO}$$

Adaugand valoarea terenului determinata la pct. 7.1.1. , **prin metoda comparației de piață , rezulta:**

$$V_{\text{costuri}} = 25.450 \text{ EURO} - 120.900 \text{ lei}$$

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.
Descrierea proprietății in detaliu este prezentată in capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obtinute prin cele trei abordări de evaluare sunt:

-abordarea comparațiilor de piata	Vcomparații:	116.950 lei
-abordarea pe bază de venit	Vcapitalizare:	114.100 lei
-abordarea prin costuri	Vcosturi:	120.900 lei



Valoarea obținută prin abordarea prin costuri 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.

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

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care , în momentul de față , se practică pe piața liberă , starea tehnica în care se afla imobilul , în opinia evaluatorului , **valoarea de piața este , de:**

$$V = 116.950 \text{ lei} - 24.600 \text{ EURO}$$

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 și terenul aferent;
- 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;
- valoarea nu conține TVA.

9. ANEXA

- 9.1. Copie extras C.F.;
- 9.2. Fotografii;
- 9.3. Oferte de terenuri;
- 9.4. Oferte case de locuit.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Claudia Ardelean



Anexa 1 la HCL Nr. 42
din 23.01.2020
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Teodor Bălăș

INTOCMIT,
Expert tehnic ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimatia nr. 12039



12/2019

Cămin

Evaluare loc de casa ,casa si dependinte , localitatea Zalau , nr. Gh. Doja , nr. 57 , judetul Salaj , zona centrala

PFA DEHELEAN GHEORGHE

Nr. 2/16.01.2020

Catre

Municipiul Zalau – Primar

Zalau , p-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj

Referitor: Raport de evaluare inregistrat la Primaria Municipiului Zalau sub nr. 80300 din 06.11.2019

P.F.A. DEHELEAN GHEORGHE – evaluator ANEVAR cu legitimatia nr. 12039 , la solicitarea dumneavoastra , in cursul lunii Noiembrie 2019 , am intocmit un Raport de evaluare privind proprietatea imobiliara – loc de casa , casa si dependinte , identificata in C.F. nr. 69597 Zalau , nr. Cadastral 69597 cu teren in suprafata totala de 256 mp. si cu constructii identificate cu nr. cadastral 69597-C1-casa in suprafata de 139 mp. si nr. cadastral 69597-C2 – anexa in suprafata de 21 mp. , proprietate privata a Municipiului Zalau.

Prin adresa nr. 143 din 06.01.2020 a Directiei Patrimoniu , adresata subsemnatului , imi comunicati ca , in cuprinsul lucrarii , nu a fost evaluata si imprejmuirea existenta (mentionata in C.F.).

In fapt este vorba despre portile metalice de acces in incinta (aflate intr-o stare de uzura avansata) cu lungimea de 5,00 ml.

Ca regula generala , la stabilirea valorii de piata a unui imobil , prin metoda comparatiilor de piata si prin metoda de randament , se considera ca imobilul evaluat are si imprejmuire.

Intr-adevar , la stabilirea valorii de piata prin metoda costului , valoarea este influentata si de imprejmuire dar cum valoarea obtinuta prin abordarea prin costuri reprezinta o valoare tehnica rezultata pe baza preturilor actuale ale materialelor de constructii si manoperei , ea nu reprezinta o valoare de piata , evaluarea s-a facut orientativ (si in cazul de fata) .

In concluzie , valoarea de piata fiind selectata cea stabilita prin metoda comparatiilor de piata si anume 116.950 lei (24.600 EURO) , aspectul semnalat de dumneavoastra nu influenteaza rezultatul evaluarii imobilului.

Zalau,
16.01.2020

Anexa 1 la HCL Nr. 162
din 23.01.2020
PRESEDINTE DE SEDINTA
Teodor Balogh

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Claudia Ardelean

Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimatia nr. 12039

