



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.105

din 25 martie 2021

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren cu construcții, proprietate privată a Municipiului Zalău, identificat în Cartea Funciară nr. 60303 Zalău, situat în mun. Zalău, str. Măgurice, nr. 7, jud. Sălaj

Consiliul local al municipiului Zalău:

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 10235 din 17.02.2021 și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr.10237 din 17.02.2021;
- Solicitățile înregistrate la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 2495 din 14.01.2021 și sub nr.29172 din 04.06.2020 ale persoanelor interesate;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 60303 Zalău; Certificatul de urbanism nr. 863 din 25.08.2020;
- Avizele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;
- În temeiul art. 302 – 314, art. 316 – 331 și art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- În baza art. 108, art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. b, art. 139 alin. (3) lit. g și art. 196 (1) lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea Studiului de oportunitate, ce constituie *Anexa nr. 1* la prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobarea concesiunii prin licitație publică, pe o perioadă de 25 de ani, a imobilului teren cu construcții, situat în mun. Zalău, str. Măgurice, nr. 7, identificat în CF nr. 60303 Zalău, teren cu nr. cadastral 60303, în suprafață de 5.800 mp și construcții cu nr. cadastral 60303-C1 – Anexă (bazin vidanjabil), cu o suprafață construită la sol de 28 mp, nr. cadastral 60303-C2 – Hală (grajd maternitate), cu o suprafață construită la sol de 427 mp, nr. cadastral 60303-C3 – Anexă (magazie – bucătărie cu șopron), cu o suprafață construită la sol de 23 mp, nr. cadastral 60303-C4 – Hală (grajd îngrășare), cu o suprafață construită la sol de 270 mp, teren parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă, proprietatea privată a Municipiului Zalău, în scopul desfășurării unor activități de creștere a animalelor, alte activități care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile Regulamentului local de urbanism, cu respectarea prevederilor P.U.G. Zalău 2010.

Art.3. Aprobarea Documentației de atribuire, ce constituie *Anexa nr. 2* la prezenta hotărâre.

Art.4. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe, membru ANEVAR, pentru imobilul identificat la art. 1, ce constituie *Anexa nr. 3* la prezenta hotărâre.

Art.5. Prețul de pornire al licitației este de **238.500,00 lei**.

5.1. Redevența stabilită în urma licitației se plătește de concesionar în rate trimestriale eşalonate, pe o perioadă de 15 ani, iar taxa anuală se va indexa la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata oficială a inflației înregistrată pe întreaga perioadă a anului precedent, comunicată de Institutul Național de Statistică. Regularizările, ca urmare a indexării debitului cu indicele de inflație a anului precedent se vor face până la data de 15 martie a fiecărui an pentru anul precedent, diferența

stabilită astfel se va achita până la aceeași dată, după care se va proceda la calcularea majorărilor de întârziere calculate la suma datorată, în procent de 2% pentru fiecare lună.

5.2. Sumele anuale vor fi plătite pe baza facturilor emise trimestrial, termenele de plata fiind: 31 ianuarie pentru trimestrul I, 30 aprilie pentru trimestrul II, 31 iulie pentru trimestrul III și 31 octombrie pentru trimestrul IV.

5.3. Pentru neplata la termen a ratelor trimestriale se datorează majorări de întârziere în cuantum de 2%, majorări care se vor calcula până la data plății efective a sumei datorate.

Art.6. Dreptul de concesiune se înscrie în Cartea Funciară. Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de concesiune, respectiv notarea în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară se suportă de către concesionar.

Art.7. Se desemnează **Comisia de licitație** în vederea concesionării imobilului identificat la art. 2, în următoarea componență:

1. Nicolae Fazakaș – viceprimar – președinte
2. Alin Ciorca – consilier – Direcția Economică - membru
3. Adina Predescu – șef-serviciu -Direcția Patrimoniu – membru-secretar
4. Danusia-Daiana Taloș – consilier juridic – Direcția Administrație Publică – membru
5. Anca Cocerjin – consilier -Direcția Patrimoniu – membru
6. Alexandra Costea – consilier – Direcția Urbanism – membru
7. Reprezentant al Direcției Generale a Finanțelor Publice Sălaj – membru.

Membrii supleanți:

1. Teodor Bălăjel – viceprimar – președinte supleant
2. Lucian Dohan – consilier – Direcția Economică - membru supleant
3. Carmen Ghimbuluț – consilier – Direcția Patrimoniu - membru supleant
4. Cristian Dobra – șef-serviciu – Direcția Administrație Publică - membru supleant
5. Marcel Cozac – consilier – Direcția Patrimoniu - membru supleant
6. Ioan Lupou – consilier – Direcția Urbanism – membru supleant
7. Reprezentant al Direcției Generale a Finanțelor Publice Sălaj – membru supleant.

Art.8. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de concesiune în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre, în termen de 60 de zile de la data adjudecării licitației.

Art.9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Economică;
- Direcția Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Teodor Bălăjel



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL:**

Marina Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Marina Bianca Fazacaș", written over a faint circular stamp.

Anexa 1 la HCL Nr. 125
din 25.03.2021
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Iecador Balazs



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Elena Bianca Fajaraș

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren cu construcții identificat în
Cartea Funciară nr. 60303, situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7,
din municipiul Zalău, județul Sălaj

Având în vedere adresa nr. 29172 din 04.06.2020 prin care domnul Panțiru Nicolae solicită concesionarea imobilului teren cu construcții reprezentând Ferma Măgurice în vederea înființării unei crescătorii de iepuri, precum și adresa nr. 2495 din 14.01.2021, prin care domnul Terheș George solicită concesionarea aceluiași imobil teren cu construcții situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7, identificat în CF nr. 60303, teren cu nr. cadastral 60303 în suprafață de 5.800 mp și construcții cu nr. cadastral 60303-C1 – Anexă cu suprafața construită la sol de 28 mp, nr. cadastral 60303-C2 – Hală cu suprafața construită la sol de 427 mp, nr. cadastral 60303-C3 – Anexă cu suprafața construită la sol de 23 mp, nr. cadastral 60303-C4 – Hală cu suprafața construită la sol de 270 mp, s-a analizat starea acestor construcții și s-a realizat acest studiu de oportunitate. Imobilele construcții având destinația de FERMĂ cu teren aferent sunt proprietate privată a Municipiului Zalău, fiind expuse degradării prin neutilizarea și neexploatarea lor corespunzătoare. Astfel, considerăm că sunt necesare măsuri pentru punerea în siguranță și pentru valorificarea acestor construcții.

Pentru imobilul teren cu construcții reprezentând Ferma Măgurice, situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr. 7, identificat în Cartea Funciară nr. 60303 Zalău, teren parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă, proprietate privată a Municipiului Zalău, considerăm oportun a se iniția procedura de concesionare prin licitație publică, pe o durată suficient de mare astfel încât să se justifice investițiile pentru modernizarea construcțiilor. La efectuarea studiului de oportunitate, în justificarea demersului de concesionare a imobilului mai sus menționat, avem în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Secțiunea a 3-a - **Concesionarea bunurilor proprietate publică** precum și ale:

ART. 108. Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: ... b) concesionate;

DP/SP/ PA/CA- 2 EX.

ART. 129. Atribuțiile Consiliului Local, alin.(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

ART. 312. Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

(2) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

Procedura administrativă de inițiere a concesiunii, conf. art. 308, prevede că studiul de oportunitate să cuprindă următoarele elemente:

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.

Imobilul care urmează a fi scos la licitație publică în vederea concesiunii este înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău astfel:

- teren în suprafață de 5.800 mp – nr. inventar 1157 – valoare inventar 436.362,41 lei;
- anexă (bazin vidanjabil) cu suprafața construită la sol de 28 mp – nr. inventar 1155 – valoare inventar 2.236,63 lei;
- hală (grajd maternitate) cu suprafața construită la sol de 427 mp – nr. inventar 1150 – valoare inventar 121.613,41 lei;
- anexă (magazie-bucătărie cu șopron) cu suprafața construită la sol de 23 mp – nr. inventar 1153 – valoare inventar 4.354,22 lei;
- hală (grajd îngrășare) cu suprafața construită la sol de 270 mp – nr. inventar 1152 – valoare inventar 62.852,53 lei;

Imobilul se înscrie în zona de impozitare fiscală – "D", având acces din strada Măgurice (Ortelec).

În prezent, construcțiile nu se află într-o stare foarte bună, fiind necesare reparații și reamenajare în vederea desfășurării activității propuse, costul acestora fiind suportat de concesionar.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Prin concesiunea imobilului se urmărește în principal realizarea de venituri suplimentare la bugetul local. Prin realizarea concesiunii se va da posibilitatea unui investitor să realizeze un proiect care să aducă beneficii economice și sociale prin crearea de noi locuri de muncă și să aducă un plus de valoare construcției. Precizăm că în ceea ce privește acest imobil, proprietarul, Municipiul Zalău, nu a prevăzut cuprinderea lui în vreun proiect de uz sau interes public.

Funcțiunea propusă pentru acest imobil este compatibilă cu prevederile P.U.G Zalău 2010, conform Certificatului de Urbanism nr. 863 din 25.08.2020, respectiv concesionarea pentru activități de creștere a animalelor, alte activități care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile regulamentului local de urbanism.

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Nivelul minim al redevenței

În scopul stabilirii valorii minime a redevenței, avem în vedere prevederile art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe – în acest scop și durata concesiunii.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a imobilului este de 238.500,0 lei, stabilită în baza Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe, membru ANEVAR.

Propunem ca licitația să pornească de la suma de 238.500,0 lei. (fără TVA).

Valoarea redevenței, stabilită în urma licitației, se plătește de concesionar în rate trimestriale eşalonate pe o perioadă de 15 de ani, iar taxa anuală se va indexa la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata oficială a inflației înregistrată pe întreaga perioadă a anului precedent, comunicată de Institutul Național de Statistică. Regularizările ca urmare a indexării debitului cu indicele de inflație a anului precedent se vor face până la data de 15 martie a fiecărui an pentru anul precedent, diferența stabilită astfel se va achita până la aceeași dată, după care se va proceda la calcularea majorărilor de întârziere, calculate la suma datorată, în procent de 2% pentru fiecare lună.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Conform art.312, alin. 1 din O.U.G. nr.57 privind Codul administrativ, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației.

Durata concesiunii

La stabilirea duratei concesiunii avem în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art.306 alin (1) *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui*, motiv pentru care propunem ca durata concesiunii imobilului să fie de **25 de ani**, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Zalău privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 30 zile pentru derularea procedurilor preliminare licitației și desfășurarea primei ședințe. În

funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 30 zile până la perfectarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune încheiat se va înregistra de către concesionar în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară în termen de 60 zile de la data încheierii acestuia.

Cheltuielile privind întocmirea în forma autentică a contractului de concesiune, respectiv notarea concesiunii în Cartea Funciară se suportă de către concesionar.

Anexa 1 la HCL Nr. 105
din 25.03.2021
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Teodor Bălan



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Mariana Bianca Fagaces

Anexa 2 la HCL Nr. 105
din 25.03.2011
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Gheorghe Balajel



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Bianca Făgăraș

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului teren cu construcții identificat în Cartea Funciară nr. 60303, situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7

Prezenta Documentație de atribuire stabilește regulile și cadrul legal privind organizarea licitației publice în vederea concesionării prin licitație publică a imobilului teren cu construcții situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7, identificat în CF nr. 60303, teren cu nr. cadastral 60303 în suprafață de 5.800 mp și construcții cu nr. cadastral 60303-C1 – Anexă cu suprafață construită la sol de 28 mp, nr. cadastral 60303-C2 – Hală cu suprafață construită la sol de 427 mp, nr. cadastral 60303-C3 – Anexă cu suprafață construită la sol de 23 mp, nr. cadastral 60303-C4 – Hală cu suprafață construită la sol de 270 mp, teren parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă, proprietate privată a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău astfel: teren în suprafață de 5.800 mp – nr. inventar 1157; anexă (bazin vidanjabil) cu suprafață construită la sol de 28 mp – nr. inventar 1155; hală (grajd maternitate) cu suprafață construită la sol de 427 mp – nr. inventar 1150; anexă (magazie-bucătărie cu șopron) cu suprafață construită la sol de 23 mp – nr. inventar 1153; hală (grajd îngrășare) cu suprafață construită la sol de 270 mp – nr. inventar 1152.

Documentație de atribuire cuprinde:

- I. Informații generale privind concedentul;
- II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- III. Caietul de sarcini;
- IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- V. Instrucțiuni detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- VI. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

NOTA: Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară. Cheltuielile notariale privind întocmirea în formă autentică a contractului de concesiune precum și notarea concesiunii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară se suportă de către concesionar.

I. CAIETUL DE SARCINI

1. Informații generale privind concedentul

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 concesiunii

Imobilul teren cu construcții, care urmează a fi scos la licitație publică în vederea concesiunii, este situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr. 7, fiind identificat în Cartea Funciară nr. 60303 Zalău, nr.cadastral 60303 – teren în suprafață de 5.800 mp, nr.cadastral 60303-C1 - Anexă cu suprafața construită la sol de 28 mp, nr. cadastral 60303-C2 – Hală cu suprafața construită la sol de 427 mp, nr. cadastral 60303-C3 – Anexă cu suprafața construită la sol de 23 mp, nr. cadastral 60303-C4 – Hală cu suprafața construită la sol de 270 mp, teren parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă, proprietate privată a Municipiului Zalău, înregistrat în evidențele patrimoniale ale Municipiului Zalău astfel: teren în suprafață de 5.800 mp – nr. inventar 1157; anexă (bazin vidanjabil) cu suprafața construită la sol de 28 mp – nr. inventar 1155; hală (grajd maternitate) cu suprafața construită la sol de 427 mp – nr. inventar 1150; anexă (magazie-bucătărie cu șopron) cu suprafața construită la sol de 23 mp – nr. inventar 1153; hală (grajd îngrășare) cu suprafața construită la sol de 270 mp – nr. inventar 1152.

Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii - Funcțiunea propusă pentru acest imobil este compatibilă cu prevederile P.U.G. Zalău 2010, conform Certificatului de Urbanism nr. 863 din 25.08.2020, respectiv concesiunea pentru activități de creștere a animalelor, alte activități care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile regulamentului local de urbanism.

3. Condiții generale ale concesiunii

a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune, sau după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea concesiunii din orice motive. Fructele, precum și în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin

concesionarului. În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune. (Cod civil)

Concesionarea bunurilor din domeniul public 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) Obligații privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare. Concesionarul este responsabil pentru respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

c) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea bunului concesionat în regim de continuitate și permanență.

d) Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Este interzisă subconcesionarea bunului concesionat.

e) Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Bunul concesionat nu va putea fi închiriat pe durata concesiunii.

f) Durata concesiunii

La stabilirea duratei concesiunii avem în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art.306 alin (1) *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui*, motiv pentru care propunem ca durata concesiunii imobilului să fie de 25 de ani, începând cu data semnării contractului de concesiune.

g) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

În scopul stabilirii valorii minime a redevenței, avem în vedere prevederile art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe – în acest scop și durata concesiunii.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a imobilului este de 238.500,00 lei, stabilită în baza Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe, membru ANEVAR.

Propunem ca licitația să poarte de la suma de 238.500,00 lei. Valoarea redevenței, stabilită în urma licitației, se plătește de concesionar în rate trimestriale eşalonate pe o perioadă de 15 de ani, iar taxa anuală se va indexa la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata oficială a inflației înregistrată pe întreaga perioadă a anului precedent, comunicată de Institutul Național de Statistică. Regularizările ca urmare a indexării debitului cu indicele DP/SP/ PA/CA- 2 EX.

de inflație a anului precedent se vor face până la data de 15 martie a fiecărui an pentru anul precedent, diferența stabilită astfel se va achita până la aceeași dată, după care se va proceda la calcularea majorărilor de întârziere, calculate la suma datorată, în procent de 2% pentru fiecare lună.

h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Documentația de atribuire se pune la dispoziția solicitantului, contra cost, la casieria organizatorului, la prețul de **30 lei**.

h.1) Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertanților pe toată perioada derulată până la încheierea contractului de concesiune, inclusiv în cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, aceasta fiind reținută cu titlu de daune – interese.

Cuantumul garanției de participare se stabilește în sumă fixă.

Valoarea garanției de participare la licitația de concesiune va fi de **8.000,00 lei**.

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 RO 76 TREZ 5615006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Restituirea garanției de participare.

Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se reține automat cu titlu de garanție contractuală, cu obligația constituirii diferenței, așa cum va fi stabilită conform punctului h.2. Această garanție va fi returnată numai în condițiile în care concesionarul nu înregistrează debite la data achitării integrale a redevenței, indiferent de motive.

Cuantumul astfel stabilit este necesar ca pe parcursul derulării contractului, proprietarul să poată acoperi eventualele debite, indiferent de natura lor, inclusiv penalități aferente acestora.

Neplata redevenței, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul contractului de concesiune dau dreptul autorității contractante, la reținerea contravalorii acesteia din garanție, titularul concesiunii fiind obligat să reîntregească garanția în termen de maxim 15 zile.

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.

h.2) Garanția contractuală - În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul va constitui, cu titlu de garanție, o sumă fixă, reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Suma certă de plată, cu titlu de garanție, va fi stabilită după adjudecarea prețului licitației și va fi menționată în contractul de concesiune. Această sumă va fi utilizată pentru neplata redevenței, a penalităților și/sau a altor sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

i) Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte

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.

4. Condiții 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.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și fiecare exemplar va fi semnat de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de concesiune.

Ofertele se depun la sediul concedentului, respectiv Municipiul Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, județul Sălaj, cam. 4 – Centru de Relații cu Publicul, până la data și ora specificată în Anunțul de licitație, în numărul de exemplare stabilit și se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de Oferte, precizându-se data și ora.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, adică pe toată perioada desfășurării procedurii de licitație până la atribuirea contractului de concesiune și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

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

Ofertele se depun în **două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior**, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte (Registru intrări/ieșiri), precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va fi însoțit de Scrisoarea de înaintare – Formular 1 (cerere de participare la licitație).

Plicul exterior va cuprinde

1. Împuternicire – Formular 2 (dacă este cazul)
2. Copie Certificat de înregistrare fiscală (pentru persoane juridice și persoane fizice autorizate)
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. Cerificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor (valabil la data deschiderii ofertei).
10. Dovada achitării Documentației de atribuire (Copie);

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

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Concedentul 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.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurilor prevăzute de lege.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație și se va organiza în condițiile prevăzute de lege.

Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de concesiune

Criteriul de atribuire a prezentului contract de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței ofertat (dar nu mai mic de 238.500,00 lei).

În cazul în care există oferte egale între ofertanții clasati pe primul loc, concedentul solicită ofertanților o nouă propunere financiară, iar contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai mare.

5. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur;
- b) bunuri proprii.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă la notar, sub sancțiunea nulității.

Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces verbal.

II. FIȘA DE DATE

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

1. Informații generale privind concedentul

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

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

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

Concedentul are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune 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.

Oferta câștigătoare se va stabili pe baza criteriului de atribuire precizat în prezenta documentație respectiv, cel mai mare nivel al redevenței ofertat.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul 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 concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Ședința de deschidere a plicurilor exterioare este publică.

După deschiderea plicurilor exterioare, în ședință publică, 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.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

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.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

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.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului, raport care se depune la dosarul închirierii.

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

Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei întocmește procesul – verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute în Caietul de sarcini, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, iar ofertanții respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

În cazul în care licitația nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și 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.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului.

În cazul în care concedentul 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, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și fiecare exemplar va fi semnat de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de concesiune.

Ofertele se depun la sediul concedentului, respectiv Municipiul Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, județul Sălaj, cam. 4 – Centru de Relații cu Publicul, până la data și ora specificată în Anunțul de licitație, în numărul de exemplare stabilit și se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de Oferte, precizându-se data și ora.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, adică pe toată perioada desfășurării procedurii de licitație până la atribuirea contractului de concesiune și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

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

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.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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.

4. Instrucțiuni detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Criteriul de atribuire a prezentului contract de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței ofertat (dar nu mai mic de 238.500,00 lei).

În cazul în care există oferte egale între ofertanții clasati pe primul loc, concedentul solicită ofertanților o nouă propunere financiară, iar contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai mare.

5. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, la notar, sub sancțiunea nulității. Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces verbal în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției.

Dacă ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de concesiune, procedura de atribuire va fi anulată, iar concedentul va relua procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor interese. În acest sens garanția de participare va fi reținută cu titlul de daune interese.

În cazul în care concedentul 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, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

6. Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauze impuse sau convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

În contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

În situația prevăzută la alineatul de mai sus fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

7. Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ, potrivit procedurii și termenelor reglementate de dispozițiile Legii 554/2004 privind contenciosul administrativ.

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 concesiune 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 concesiune, ne exprimăm prin prezenta interesul de a participa, în calitate de ofertant, la licitație.

Precizăm că imobilul pentru care vom depune OFERTA este imobilul teren cu construcții identificat în Cartea Funciară nr. 60303, situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7, teren parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă, proprietate privată a Municipiului Zalău.

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 publică organizată de Municipiul Zalău, având ca obiect *concesionarea
imobilului teren cu construcții identificat în Cartea Funciară nr. 60303, situat în
municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7, teren parțial împrejmuit cu gard din plasă de
sârmă, proprietate privată a Municipiului 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."

DP/SP/ PA/CA- 2 EX.

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 *concesionarea imobilului teren cu construcții identificat în Cartea Funciară nr. 60303, situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7, teren parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă, proprietate privată a Municipiului 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 rectificare și ștergere a 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."

DP/SP/ PA/CA- 2 EX.

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: _____

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 rectificare 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 concesiune.
3. Până la încheierea și semnare contractului de concesiune 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 CLARIFICĂRI

Catre,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

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

Referitor la licitația publică pentru atribuirea contractului având ca obiect *concesionarea imobilului teren cu construcții identificat în Cartea Funciară nr. 60303, situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7, teren parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă, proprietate privată a Municipiului Zalău*, vă adresăm următoarea solicitare de clarificări cu privire la:

1. _____

2. _____

3. _____

Vă rugăm să ne prezentați punctul dumneavoastră de vedere cu privire la aspectele menționate mai sus.

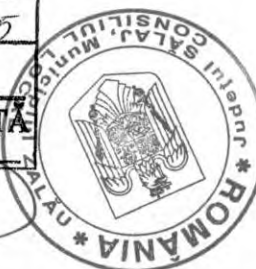
Cu considerație,

(adresa)

.....
(semnătura autorizată)

DP/SP/ PA/CA- 2 EX.

Anexa 2 la HCL Nr. 105
din 25.03.2021
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Teodor Patoge



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Ivarena Bianca Fajacas

Anexa 3 la HCLNr. 105
din 25.03.2021
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Teodor Belaj

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Tăpica



RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN CU CONSTRUCTII

Municipiul Zalău , str. Magurice , nr. 7 , judetul Salaj

Destinatarul lucrării: **MUNICIPIUL ZALAU**

Solicitantul lucrării: **MUNICIPIUL ZALAU**

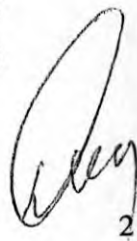
Executantul lucrării: **Ing. DEHELEAN GHEORGHE – expert tehnic judiciar si evaluator ANEVAR**

SEPTEMBRIE 2020



Cuprins

Partea I - INTRODUCERE	4
1.1. Sinteza Raportului	4
1.2. Certificarea	5
Partea a II-a - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1. Identificarea si Competența Evaluatorului	6
2.2. Identificarea Clientului și a Utilizatorului desemnat	6
2.3. Scopul Evaluării	6
2.4. Identificarea Proprietății Imobiliare Evaluate. Drepturi de Proprietate Evaluate	7
2.5. Tipul Valorii	7
2.6. Data Evaluării, Data Inspectiei, Data Raportului	8
2.7. Documentare necesară pentru efectuarea evaluării	8
2.8. Natura și Sursa Informațiilor pe care se bazează Evaluarea	9
2.9. Ipoteze și Ipoteze Speciale	10
2.10. Restricții de Utilizare, Difuzare sau Publicare	12
2.11. Declarația Conformității cu SEV	13
2.12. Descrierea Raportului	14
2.13. Moneda valorii definite. Modalitati de plata	14
2.14. Verificarea Raportului de Evaluare	15
Partea a III - a - PREZENTAREA DATELOR	15
3.1. Descrierea Situației Juridice	15
3.2. Date despre Aria de Piață, Oraș, Vecinătăți, Zona si Localizare	16
3.3. Descrierea Terenului	18
3.4. Descrierea Construcțiilor si Amenajărilor	19
Partea a IV - a - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	21
4.1. Analiza Productivității Proprietatii	22
4.2. Delimitarea Pieței Specifice (aria pieței si aria competitivă)	22
4.3. Analiza Cererii	23
4.4. Analiza Ofertei Competitive	24
4.5. Analiza Interacțiunii dintre Cerere si Oferta	25
4.6. Previziunea Absorbției Proprietatii Subiect in Piața	26



2

<u>Partea a V - a - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARE</u>	26
5.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber.....	27
5.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii construite.....	29
<u>Partea a VI - a - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE</u>	30
6.1. Estimarea Valorii Terenului – <i>Metoda Comparatiei Directe</i>	31
6.2. Abordarea prin Venit.....	39
6.3. Abordarea prin Cost.....	43
<u>Partea a VII-a -ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</u>	47
7.1. Analiza Rezultatelor.....	47
7.2. Concluzia asupra Valorii.....	48
<u>ANEXE</u>	49



Partea I – INTRODUCERE

1.1. Sinteza Raportului (Rezumatul Faptelor Principale si al Concluziilor Importante)

Tipul Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Teren intravilan cu constructii , inscris in C.F. nr. 60303 Zalau , nr. cadastral 60303
Suprafete constructii:	Suprafata desfasurata anexa nr. 1: Sd = 28,00 mp Suprafata desfasurata hala nr. 1: Sd = 427,00 mp Suprafata desfasurata anexa nr. 2: Sd = 23,00 mp Suprafata desfasurata hala nr. 1: Sd = 270,00 mp
Anul Construirii (PIF):	1970
Suprafata Teren:	Teren aferent: S = 5.800 mp
Adresa Proprietatii Imobiliare Evaluate:	Municipiul Zalau , str. Magurice , nr. 7 , judetul Salaj
Clientul:	Municipiul Zalau
Utilizator Desemnat:	Municipiul Zalau
Titularul Dreptului de Proprietate:	Municipiul Zalau , intabulare drept de PROPRIETATE , in baza Legii nr. 18/1991 , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , incheierea nr. 27519/22.10.2007 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Construire , cota actuala 1/1 , incheierea nr. 565/2007
Evaluator:	DEHELEAN GHEORGHE , Membru ANEVAR , Specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare EPI.
Data Evaluarii: Data Inspectie: Data Raportului:	28 Septembrie 2020 26 Septembrie 2020 02 Octombrie 2020
Scopul Evaluarii:	Asistenta clientului in vederea concesiunii proprietatii imobiliare.
Tipul Valorii:	<i>Valoarea de Piata.</i>
Dreptul de Proprietate Evaluat:	A fost supus evaluarii <i>dreptul absolut de proprietate</i> asupra proprietatii imobiliare.
Sarcini Inregistrate:	Nu sunt inregistrate sarcini.
Ipooteze Speciale:	<i>Proprietatea subiect se evalueaza in ipoteza ca accesul se face nerestricționat pe drumurile de acces de incinta.</i> <i>Se presupune ca nu exista astfel de restrictii ale accesului care sa influenteze valoarea proprietatii subiect.</i>
Abordarile Utilizate:	- Abordarea prin Venit - Abordarea prin Cost.
Cea mai buna utilizare:	Agrozootehnica
Valoarea de Piata estimata prin Abordarea prin Venit:	$V_{venit} = 238.500 \text{ lei}$, echivalent 49.000 EURO

Zalau,
02.10.2020

DEHELEAN GHEORGHE
Membru EPI - ANEVAR
Legitimatie nr. 12039



1.2. Certificare

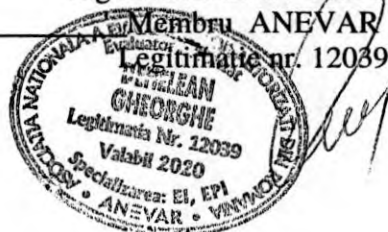
Referitor la proprietatea imobiliara: Teren intravilan , in suprafata de 5.800 mp. , cu constructii agrozootehnice , situata in municipiul Zalau , strada Magurice , nr. 7 , judetul Salaj , identificata in Extrasul de Carte Funciara nr. 60303 Zalau , nr. cadastral 60303.

Subsemnatul Dehelean Gheorghe , in calitate de Membru ANEVAR , certific dupa cele mai bune cunostinte ale mele, ca:

- Afirmatiile sustinute de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezinta opinia mea impartiala, opinie care nu a fost infuentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese prezente sau de perspectiva, referitoare la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune de evaluare, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Nu sunt influentat de nicio constrangere legata de proprietatea imobiliara evaluata in prezentul raport de evaluare sau de partile implicate in aceasta activitate de evaluare.
- Implicarea mea in aceasta activitate de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul platit de catre client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legatura cu obtinerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimata, nu este conditionat de marimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusa, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile au fost exprimate in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020 si cu respectarea prevederilor legale in materie, a principiilor si reglementarilor "Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar";
- Certific faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insozita de verificarea lui in conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedita cu parafa de verificador cu specializarea EPI;
- Estimările si concluziile se bazează pe informații si date, considerate ca fiind adevărate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii imobiliare, pe care am efectuat-o personal.
- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cererea clientului si utilizatorului desemnat si in scopul precizat. Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabila.
- Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege.
- La data intocmirii prezentului raport de evaluare , subsemnatul Dehelean Gheorghe , este Membru ANEVAR , cu legitimatia nr. 12039.

Zalau,
02 Octombrie 2020

Intocmit,
Ing. DEHELEAN GHEORGHE



Partea a II - a – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta lucrare de evaluare a fost întocmită de catre **P.F.A. DEHELEAN GHEORGHE , prin ing. DEHELEAN GHEORGHE** , in calitate de membru ANEVAR - Specializarea *Evaluarea Proprietăților Imobiliare* (EPI) , legitimație nr. 12039 , valabilă 2020, domiciliat in municipiul Zalau , str. Paraului , nr. 21/A , judetul Salaj , telefon 075999318 , e-mail: ghita.dehelean@yahoo.com.

In calitate de membru Anevar , declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc , a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR-editia 2020.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori predefinite, solicitare venită din partea clientului, a utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Subsemnatul **DEHELEAN GHEORGHE** , in calitate de membru ANEVAR , prin prezenta declar ca posed cunoștințele si abilitatile necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent, îmi asum responsabilitatea pentru datele, informatiile și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.2. Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat

Clientul este Municipiul Zalau , cu sediul in municipiul Zalau , p-ta I. Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin **Ionel Ciunt** , in calitate de **primar** , prin **Claudia Florica Ardelean** , in calitate de **secretar general** si prin **ec. Mariana Cuibus** , in calitate de **director economic** .

Utilizatorul Desemnat al raportului de evaluare este: **Municipiul Zalau , prin primar.**

Declar că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesităților persoanelor care vor utiliza prezentul raport, conform contractului de prestari servicii incheiat intre evaluator, client si utilizatorul desemnat.

“Imi asum răspunderea numai pentru scopul prezentat în raport , iar raportul este destinat doar clientului Municipiul Zalau și utilizatorului desemnat – Municipiul Zalau , prin primar.”

2.3. Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului si utilizatorului desemnat, in scopul estimarii valorii de piata si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop.

Scopul prezentei evaluari este stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii proprietatii imobiliare.

In acest scop se va estima **Valoarea de Piata** pentru proprietatea imobiliara constand din: Teren intravilan , in suprafata de 5.800 mp. , cu constructii agrozootehnice , situat in municipiul Zalau , str. Magurice , nr. 7 , judetul Salaj.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate.

In prezentul raport a fost supus evaluarii *dreptul absolut de proprietate* asupra proprietatii imobiliare: Teren intravilan , in suprafata de 5.800 mp , cu constructii agrozootehnice , proprietatea Municipiului Zalau , intabulare , drept de PROPRIETATE , in baza Legii nr. 18/1991 , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , cu incheierea nr. 27519/22.10.2007; intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Construire , cota actuala 1/1 , cu incheierea nr. 45465/2007.

Terenul intravilan , in suprafata de 5.800 mp , cu constructii agrozootehnice , este situat in municipiul Zalau , str. Magurice , nr. 7 , judetul Salaj , inregistrat in Cartea Funciara nr. 60303 Zalau , nr. cadastral 60303.

Nu exista diferente constatate intre situatia scriptica si cea factica.

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 60303 Zalau , proprietatea subiect nu este ipotecata, este libera de sarcini.

Se evalueaza proprietatea subiect in ipoteza proprietatii libere de sarcini.

La data inspectiei si la data evaluarii terenul are categoria de folosinta „curti constructii si livada”.

Evaluatorul a inspectat, consemnat si evaluat proprietatea imobiliara sus mentionata si situatia reala din teren corespunde cu cea din documentele de proprietate, si cu cea prezentata in raportul de evaluare.

2.5. Tipul valorii.

Metodologia aplicata a avut in vedere respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la situatia si starea actuala a proprietatii imobiliare, precum si factorii de prudenta necesari scopului exprimat, procedandu-se la estimarea „**Valorii de Piață**” definita in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020 „SEV 104 – Tipuri ale Valorii”, astfel:

„Valoarea de Piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.



Valoarea este exprimata in moneda EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre clientul si utilizatorul desemnat.

2.6. Data evaluarii , data inspectiei , data raportului.

Estimarea valorii de piata s-a facut pentru data de **28.09.2020** , dată la care este valabilă și concluzia privind valoarea estimata.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Dehelean Gheorghe , membru Anevar. Inspectia s-a realizat la data de 26.09.2020 , prin fotografierea terenului cu constructii agrozootehnice si a vecinatatilor in prezenta reprezentantului proprietarului.

Pentru confirmarea constatarilor am anexat la prezentul raport de evaluare fotografii ale inspectiei imobilului si fotografii ale vecinatatilor.

Data raportului de evaluare (respectiv data emiterii raportului de evaluare) este data de 02.10.2020.

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

In vederea efectuării raportului de evaluare , m-am deplasat la fata locului unde am facut personal constatările cu privire la starea actuala a terenului , la zona de amplasare , la caracterul edilitar al zonei de amplasare si utilitatile edilitare. Am avut asigurat accesul fără restricții, pentru a putea inspecta imobilul integral. De asemenea, colectarea și documentarea datelor necesare efectuării prezentului raport de evaluare nu au fost restricționate. Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata personal de catre Dehelean Gheorghe , membru Anevar , prin fotografierea terenului cu constructiile agrozootehnice , a vecinatatilor si a zonei de amplasare la data de 26.09.2019.

Intocmirea raportului de evaluare s-a efectuat după studierea documentelor de proprietate puse la dispoziție de către proprietar și a constatarilor cu ocazia inspecției în teren, in cazul prezent s-a efectuat inspecția integrală a proprietății imobiliare.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele de proprietate prezentate de catre proprietar (Extras de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , Plan de incadrare in zona , Plan de delimitare a imobilului). Informatiile furnizate sunt considerate a fi adevarate si corecte. 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.

Nu se cunosc restricții legale privind utilizarea proprietății.

Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare libere de sarcini si fara restrictii.



Documentele de proprietate puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietarul imobilului sunt urmatoarele, anexate in copie la prezentul raport de evaluare:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 60303 Zalau , nr. cadastral 60303 , eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj – Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Zalau , sub nr. 25117 din 05.08.2020.
- Plan de proiectie Stereo 70.
- Plan de incadrare in zona.
- Plan de delimitare a imobilului.

Suprafata pentru terenul intravilan aferent este de 5.800 mp. , suprafata identificata in toate documentele de proprietate anterior mentionate.

Dupa efectuarea inspectiei proprietatii imobiliare subiect si studierea documentelor de proprietate puse la dispozitie de catre proprietar, nu au fost constatate neconformitati intre situatia reala din teren si cea rezultata din documentele de proprietate ale proprietatii imobiliare subiect al evaluarii.

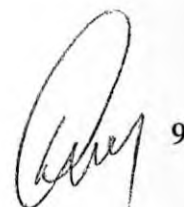
S-au depus toate diligentele pentru a mă documenta, am solicitat proprietarului informații legate de proprietatea imobiliară, am verificat și sintetizat informațiile primite de la proprietar și cele colectate de pe piață, am aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate evaluat. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare a acestora, s-au facut având în vedere stadiul actual al proprietatii imobiliare supuse evaluarii.

Consider că informațiile avute la dispoziție sunt suficiente pentru realizarea în conformitate a prezentului raport de evaluare.

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate care stau la baza elaborarii raportului de evaluare sunt:

- Documentele de proprietate (Extras de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , Plan de incadrare in zona , Plan de delimitare a imobilului) , puse la dispozitie de catre proprietar, care au fost verificate pentru conformitate în momentul inspectiei (scriptic si faptic), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Informatii dobandite la inspectia proprietatii imobiliare evaluate, a vecinatatilor si a zonei de amplasare.
- Informatii privind piata imobiliara specifica.



9

- Informatii din Bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020.

Sursele de informatii utilizate:

- Informațiile furnizate de către proprietar care este responsabil pentru veridicitatea si acuratetea informatiilor;
- Informații referitoare la Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalau preluate de pe site-ul Primariei municipiului Zalau <https://www.primariazalau.ro/portal>;
- Informatii colectate din surse publice considerate credibile - site-uri de specialitate: www.googlemaps.ro, www.ancpi.ro, <http://www.asecib.ase.ro/goocad.html>.
- Informații colectate de pe piață, publicații online locale, site-uri de specialitate, site-uri ale agențiilor imobiliare locale: www.olx.ro, www.homezz.ro.
- Informatii privind impozitul pe proprietate de la Serviciul de Impozite si Taxe Locale al municipiului Zalau;
- Informatii furnizate de catre investitori, proiectanti, topografi, evaluatori, agenti imobiliari, care isi desfasoara activitatea pe piata locala, proprietari – vanzatori de proprietati similare.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze, prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.9.1. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către proprietar (Extras de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , Plan de incadrare in zona , Plan de delimitare a imobilului) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii de piata numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

 10

- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor preluate din surse publice considerate credibile.
- Evaluatorul a presupus că proprietatea imobiliară de evaluat se conformează tuturor reglementărilor privind documentațiile de urbanism și regulamentele de mediu, în afara cazului în care a fost identificată o non - conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Am preluat suprafața terenului și a construcțiilor din planul topografic, planul de încadrare în zonă și actele de proprietate puse la dispoziție de proprietar.
- Aspectele de identificare cadastrală se bazează pe documentele puse la dispoziție și pe datele existente în Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalău;
- Nu au fost făcute măsurători suplimentare ale terenului și a construcțiilor în momentul inspecției dar, se consideră că corespunde cu faptul, cu planurile și documentele de proprietate puse la dispoziție de către proprietar;
- Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a terenului (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, stabilitatea terenului și condițiile de fundare, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea imobilului.
- Nu am avut la dispoziție Studiu Geotehnic sau alte documente care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase în zonă, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea de piață a proprietății subiect. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării terenului, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea imobiliară și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

 11

- Nu am fost informat si nu s-au observat cu ocazia inspectiei in teren a existentei de subtraversari (magistrale de apa, canalizare, gaze) si supratraversari de magistrale (energie electrica de inalta sau medie tensiune).
- Proprietatea subiect are utilitățile principale: energie electrica; Nu am facut investigatii privind volumul si calitatea utilitatilor, dar am primit informatii privind capacitatea suficienta a acestora.
- Nu am avut la dispozitie contractul de vanzare cumparare al terenului, dar se presupune ca informatiile furnizate de catre proprietar sunt adevarate si corecte.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcule eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare, titlu de proprietate poate fi transferat, finantare normala, proprietatea imobiliara este libera de sarcini.

2.9.2. Ipoteze speciale

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2020 (SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării, punctul (i) *Ipoteze si Ipoteze Speciale*, pagina 24) *“o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării”*.

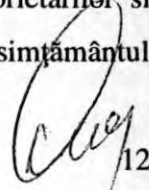
In realizarea prezentului raport de evaluare nu s-au evidentiat ipoteze speciale.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential pentru clientul și utilizatorul desemnat și nu se va dezvălui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020 și/sau atunci când proprietatea imobiliara a intrat în atenta unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile de etica si de conduita ale profesiei de evaluator autorizat si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, a proprietarilor si utilizatorul desemnat, sau a altor destinatari ai evaluării, daca au fost precizați în raport. Consimțământul


12

scris și aprobarea evaluatorului trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (în totalitate sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Posesia raportului de evaluare, în original sau a unei copii, nu da dreptul de a-l face public.

Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului, față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere - ofertă, inflație, cursuri valutare). Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Dacă de la data evaluării până la data utilizării raportului de evaluare au avut loc modificări substanțiale pe piața imobiliară, financiară sau economică, se impune o nouă evaluare.

Valoarea de piață estimată în prezentul raport se aplică întregii proprietăți imobiliare și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Prezentul raport de evaluare nu este valabil decât pentru clientul și utilizatorul desemnat și numai în formă originală, pentru validitate este necesară semnatura originală.

2.11. Declarația de conformitate cu SEV:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2020, cu normele și metodologia recomandată de Anevar, proprietatea imobiliară evaluată este un teren liber, scopul evaluării fiind informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect în vederea vânzării.

La elaborarea raportului de evaluare s-au respectat: Reglementările și Cadru Legal, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2020:

- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadrul General)
- SEV 101 - Termenii de Referință ai Evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale Valorii



13

- SEV 230 – Drepturi asupra Proprietatii Imobiliare (IVS 230).
- GEV 630 – Evaluarea Bunurilor Imobile.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat cu scopul informarii clientului si utilizatorului desemnat pentru a exprima opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata in vederea concesiunii proprietatii imobiliare subiect.

Raportul de evaluare este structurat pe sapte capitole principale, fiecare capitol structurat pe subcapitole si anexe (conform Cuprins). In cadrul Capitolului Anexe, se regasesc in copie documentele de proprietate si planurile terenului, puse la dispozitie de proprietar, fotografii ale proprietatii imobiliare si ale vecinatatilor, informatii din piata utilizate (oferte de vanzare ale proprietatilor comparabile utilizate in cadrul abordarilor de evaluare).

In vederea efectuării raportului de evaluare s-a realizat inspectia integrala a proprietatii imobiliare, ocazie cu care nu au fost constatate neconformitati intre situatia reala din teren si cea rezultata din documentele de proprietate si planurile cadastrale ale proprietatii imobiliare, puse la dispozitie de proprietar.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect s-a aplicat abordarea prin piață, utilizand metoda comparatiei directe.

Conform Ghid de Evaluare GEV 630 – Raportare, paragraful 43, pagina 122 din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020: *“atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și mai adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață”*.

In cazul prezent cea mai adecvată abordare este **abordarea prin piata**, tinand cont de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare, de tipul valorii determinat de scopul evaluarii, în urma aplicării căreia **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare subiect a fost estimată la: **49.000 euro**.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu SEV 300 “Raportare” si cuprinde descrierea datelor, analizelor si informatiilor relevante, a ipotezelor si concluziilor pe care s-a bazat estimarea valorii de piata.

Fișele de calcul sunt prezentate în cadrul raportului de evaluare în capitolul sau subcapitolul destinat.



Raportul de evaluare a fost realizat ținând cont de opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare.

2.13. Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Valoarea este exprimata in moneda LEI si EURO, în România, majoritatea tranzacțiilor sau ofertelor sunt în aceste monede.

Cursul valutar utilizat este de 4,8705 lei/euro, valabil la data evaluarii 28.09.2020.

2.14. Verificarea raportului de evaluare

Verificarea prezentului raport de evaluare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE") dovedita cu parafa de verificador cu specializarea EPI.

Partea a III - a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice:

Evaluatorul a analizat informatiile legate de dreptul de proprietate, a detaliat acest fapt pe baza Extrasului de Carte Funciara in cele ce urmeaza:

Descrierea Imobilului din Partea I - a Extrasului de Carte Funciara nr. 60303 Zalau , nr. cadastral 60303 - Teren intravilan partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma , in suprafata de 5.800 mp.; nr. cadastral 60303-C1 – anexa in suprafata de 28,00 mp.; nr. cadastral 60303-C2 – hala in suprafata de 427,00 mp.; nr. cadastral 60303-C3 – anexa in suprafata de 23,00 mp. si nr. cadastral 60303-C – anexa in suprafata de 270,00 mp. , corespunde cu situatia reala constatata cu ocazia inspectiei in teren, precum si cu celelalte documente de proprietate anexate.

Proprietar tabular este MUNICIPIUL ZALAU , intabulare , drept de PROPRIETATE , in baza Legii nr. 18/1991 si intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin CONSTRUIRE , cota actuala 1/1 conform Partea I - a Extrasului de Carte Funciara nr. 60303.

Proprietatea imobiliara analizata **nu are** înscrieri privitoare la sarcini, conform Partea a III – a Sarcini – a Extrasului de Carte Funciara nr. 60303 Zalau , nr. cadastral 60303 , eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Zalau sub nr. 25117/05.08.2020.

La data inspectiei și la data evaluării proprietatea imobiliara subiect este compusa din: hala in suprafata desfasurata de 427,00 mp. si hala in suprafata desfasurata de 270,00 mp. avand utilizarea „Spatii

agrozootehnice". (anexa cu suprafata desfasurata de 28,00 mp. nu mai exista iar anexa in suprafata 23,00 mp. are numai pereti – vezi pozele atasate).

La data evaluarii constructiile analizate nu sunt inchiriate.

Se evaluează proprietatea subiect în ipoteza proprietății imobiliare cu o situatie juridica clara, libera de sarcini, fara restrictii si neinchiriată.

Proprietatea imobiliara subiect se evaluează în ipoteza speciala ca accesul auto si pietonal se face nerestricționat pe drumurile de acces de incinta. Se presupune ca nu exista astfel de restrictii ale accesului pe drumurile de incinta care sa influenteze valoarea proprietatii subiect.

In consecinta, situatia reala din teren corespunde cu cea prezentata in raportul de evaluare, in conformitate cu Extrasul CF si celelalte acte de proprietate prezentate de reprezentantul Primariei .

3.2. Date despre aria de piata , oras , vecinatati , zona si localizare

Date despre aria de piata

Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea subiect, în gândirea utilizatorilor sau a potențialilor cumpărători.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile este municipiul Zalau , zonele mediane a orașului , zone considerate similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare.

Date despre oras

Zalau este municipiul de reședință al județului Salaj , cu o populație de aproximativ 62.000 locuitori , cu o densitate de 706,43 loc./mp. , ocupă o suprafață de 90.090 ha, format din orasul Zalau (resedinta) si localitatea Stana.

Municipiul Zalau este situat in centrul judetului Salaj , este asezat la poalele muntilor Meses , intr-o depresiune inconjurata de dealuri , in bazinul hidrografic al raului Zalau , la zone de contact dintre depresiunea cu acelasi nume si Culmea Mesesului.

Accesul spre municipiul Zalau se poate face pe cale ferata sau pe sosea. Pe calea ferata Zalaul se afla la 159 km. de Cluj-Napoca , la 81 km. de Baia-Mare si la 124 km. de Satu-Mare. Pe sosea este situat la 86 km. de Cluj-Napoca (E81) , la 108 km. de Baia-Mare , la 119 km. de Satu-Mare si la 120 km de Oradea.

Economia municipiului Zalau este una complexă , fiind dominată de sectorul serviciilor , aflat în plină ascensiune , la care se adaugă un sector industrial bine dezvoltat , orientat către export , care s-a dezvoltat în ultimii 50 de ani. Deși beneficiază de un potențial deosebit și de condiții naturale favorabile, activitățile agricole au o pondere nesemnificativă în economia orașului, rezumându-se la practicarea unei agriculturi de subzistență.

Cele mai importante ramuri ale industriei locale , din perspectiva cifrei de afaceri sunt : industria metalurgica si constructii de masini – Silcotub Tenaris , Rominserv Valves IAIFO , industria de prelucrare a lemnului –Belineea , industrial de prelucrare a cauciucului – Michelin , industria alimentara – Universal , industria textila – Universal CO , industria materialelor de constructii – Cemacon , etc.

Industria municipiului a înregistrat schimbări structurale majore , rezultate în urma atragerii unor importanți investitori străini, dar și a investițiilor realizate de oamenii de afaceri locali.

Municipiul Zalau a fost un oras destul de dezvoltat din punct de vedere economic , înainte de anii 1990 era un oras cu o zona industrială foarte puternică.

Sectorul turistic este unul încă slab dezvoltat în raport cu potențialul ridicat al orașului și al zonei. În ceea ce privește infrastructura de cazare, există circa 10 de unități de cazare , ce oferă în total puțin peste 300 de locuri de cazare și care sunt administrate de diferite companii private.

Domeniul imobiliar este unul bine dezvoltat la nivelul municipiului Zalau , cunoscând o dezvoltare impresionantă după anul 2010.

În municipiul Zalau există sucursale ale celor mai importante bănci comerciale din România care dispun și de bancomate amplasate în diverse puncte din oraș. La acestea se adaugă agențiile companiilor de asigurări.

În plus, există diverse societăți financiare nebancare, case de schimb valutar, brokeri de credite și de asigurări, cooperative de credit, etc., care oferă servicii financiare populației.

Date despre vecinatati

Proprietatea imobiliara analizata beneficiază de urmatoarele vecinatati:

- Pe o raza de cca. 1,00 km , in zona proprietatii subiect exista locuinte individuale mai vechi dar si noi , in regim de pana la P+E si
- Terenuri libere sau amplasamente în curs de dezvoltare , pe care urmeaza a fi edificate locuinte unifamiliale cu regim P+M si P+E ; cele mai multe dintre aceste constructii sunt realizate direct de către proprietarii terenului.

Date despre zona de amplasare

Zona de amplasare a proprietății imobiliare supuse evaluării este considerată ca fiind o zonă urban - mediana a municipiului Zalau , traficul auto este redus , poluarea fonică si gazoasa este redusa.

Zonă de amplasare fiind una mediana a municipiului Zalau , în zonă există activități noi de construcție , zona este într-o continuă activitate de construcție , dupa extinderea zonei de intravilan in anul 2010.

Zona in cauza este predominant formata din case vechi dar si de case unifamiliale noi în regim de inaltime de pana la P+E , precum si din spatii agrozootehnice si spatii prestari servicii.

Nu există pe o rază de cca. 1,00 km fabrici sau alte condiții nefavorabile , înafara celor prezentate care să influențeze negativ valoarea proprietății.

Amplasamentul proprietatii este favorabil activitatii agricole.

In zona exista linie de transport in comun , statie locala in imediata apropiere.

Date despre localizare

Proprietatea imobiliară in cauza se află în intravilanul municipiului Zalau , str. Magurice , nr. 7 , judetul Salaj.

Accesul la proprietatea subiect se realizeaza direct din str. Magurice; proprietatea subiect dispune de utilități din rețelele stradale astfel: energie electrica.

3.3. Descrierea terenului:

Proprietatea imobiliară subiect , respectiv teren in suprafata de 5.800 mp. , identificata in Extrasul CF nr. 60303 Zalau , nr. cadastral 60303 , se află în intravilanul municipiului Zalau , str. Magurice , teren aferent celor doua hale si acelor doua anexe.

Accesul la terenul proprietatea subiect in suprafata totala de 5.800 mp se realizeaza dintr-un drum de acces pietruit si care se bifurca din strada Cetatii , strada publica asfaltata si cu iluminat public.

Strada Magurice este o strada publica amenajata (asfaltata partial) , are asigurat iluminatul public stradal si nu are trotuare de acces pietonal , se bifurca pe partea dreapta , in sensul iesirii din municipiul Zalau , din artera principala de circulatie Zalau-Jibou.

Forma terenului este neregulata , avand urmatoarele vecinatati:

- Nord: padure si Pausan F.;
- Est: dig;
- Vest: str. Magurice;
- Sud: parau.

Proprietatea subiect are utilități: energie electrica , pe amplasament , din rețeaua stradala.



Proprietatea subiect , teren in suprafata de 5.800 mp. , este partial împrejmuită cu gard din plasa de sarma si porti metalice.

3.4. Descrierea constructiilor:

3.4.1. CONSTRUCTIE ANEXA NR. 1

La data deplasarii la fata locului aceasta constructie nu exista.

3.4.2. CONSTRUCTIE HALA NR. 1

Hala nr. 1 (grajd) , identificata cu nr. cadastral 60303-C2 (nr. cadastral vechi: 5813) , in Extrasul C.F. nr. 60303 Zalau (nr. C.F. vechi: 4706/N) , a fost dobandita de catre actualul proprietar **MUNICIPIUL ZALAU** , cu titlu de **PROPRIETATE** , in baza Legii nr. 18/1991 si are o suprafata construita-desfasurata de 427,00 mp. , conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale constructiei

Structura de Rezistenta este:

- ***Infrastructura:*** fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- ***Suprastructura:*** peretii exteriori din zidarie portanta din caramida si peretii de compartimentare din zidarie de caramida , planșeu din grinzi de lemn , acoperișul este de tip srpanta , din lemn.
- ***Finisaje:***
 - Tamplaria exterioara este realizata cu ferestre din lemn cu geam simplu iar usile de acces sunt metalice
 - Învelitoarea este realizată din placi ondulate de azbociment si tigla profilata. S-au semnalat mici degradări ale invelitoarei , considerandu-se ca avand o stare tehnica satisfacatoare, iar starea tehnică a sarpantei este buna.
 - Pardoseli din beton.
 - Peretii exteriori sunt tencuiti driscuit
- ***Instalatiile de care beneficiaza sunt:***
 - ***Instalația electrica:*** bransamentul se face din rețeaua stradala , contorizare separata; instalatia electrica interioara este de tip ingropata (sub tencuiala) si asigura iluminatul si functionarea prizelor monofazate.
- Starea tehnica a halei de productie este buna spre satisfacatoare.

- Anul PIF: 1980
- Vechimea halei = Vasta cronologica = 40 ani
- Nu s-au constatat deficiente ale constructiei , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea si valoarea constructiei , astfel ca *deprecierea functionala nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

3.4.3. CONSTRUCTIE ANEXA NR. 2

La data deplasării la fața locului (vezi poze) , din anexa existau doar peretii realizați din caramida plină și cosul de fum.

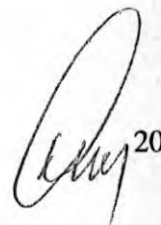
3.4.4. CONSTRUCTIE HALA NR. 2

Hala nr. 2 (grajd) , identificata cu nr. cadastral 60303-C4 (nr. cadastral vechi: 5813) , în Extrasul C.F. nr. 60303 Zalău (nr. C.F. vechi: 4706/N) , a fost dobândita de către actualul proprietar **MUNICIPIUL ZĂLAU** , cu titlu de PROPRIETATE , în baza Legii nr. 18/1991 și are o suprafață construită-desfășurată de 270,00 mp. , conform planului de amplasament și delimitare a imobilului

Descriere , caracteristici tehnice ale construcției

Structura de Rezistență este:

- ***Infrastructura:*** fundațiile sunt continue din beton armat turnat monolit.
- ***Suprastructura:*** peretii exteriori din zidărie portantă din caramida și peretii de compartimentare din zidărie de caramida , planșeu din grinzi cu zabrele de lemn , acoperișul este de tip șarpantă , din lemn.
- ***Finisaje:***
 - Tamplăria exterioară este realizată cu ferestre din lemn cu geam simplu iar ușile de acces sunt metalice
 - Încalzitarea este realizată din țiglă profilată. S-au semnalat degradări ale șarpantei și a învelitoarei , considerându-se că având o stare tehnică satisfăcătoare.
 - Pardoseli din beton.
 - Peretii exteriori sunt tencuiți driscuit
- ***Instalațiile de care beneficiază sunt:***

 20

- *Instalația electrică*: bransamentul se face din rețeaua stradală , contorizare separată; instalația electrică interioară este de tip îngropată (sub tencuială) și asigură iluminatul și funcționarea prizelor monofazate.

- Starea tehnică a halei de producție este satisfăcătoare.
- Anul PIF: 1980
- Vechimea halei = Vasta cronologică = 40 ani
- Nu s-au constatat deficiențe ale construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea și valoarea construcției , astfel ca *deprecierea funcțională nu s-a aplicat*.
- Nu am constatat forme de depreciere externă specifice cartierului , vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect. Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Aceasta formă de depreciere va fi cuantificată în abordarea prin cost prin metoda capitalizării pierderii de venit.

Construcțiile în cauză au fost evaluate în ipoteza că fiind libere , nemobilate și neutilate.

Partea a IV - a – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie *procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit tip de proprietate imobiliară*.

Piața imobiliară se definește ca "*un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cel mai frecvent pentru bani*".

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.

Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii), pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și totodată, furnizează informații importante necesare aplicării abordărilor în evaluare.

În analiza pieței se ține seama de cei patru factori economici interdependenți care creează valoarea proprietății imobiliare: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare*.

Interacțiunea complexă a celor patru factori care creează valoarea este reflectată în principiul economic fundamental, *cererea și oferta*.

Analiza de piață a proprietății imobiliare evaluate s-a realizat utilizând procesul în șase pași:

4.1. Analiza productivității proprietății

În cazul proprietății imobiliare evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip agrozootehnic, situată în municipiului Zalău, str. Magurice, nr. 7, județul Salaj, compusă din: Teren intravilan în suprafața de 5.800 mp și construcții agrozootehnice și corespunde cu cerințele pieței actuale din punct de vedere al compartimentării și funcționalității, proprietate cu o situație juridică clară și liberă de sarcini.

Din punct de vedere al amplasării, proprietatea imobiliară subiect este situată în zona periferică a municipiului Zalău, într-o zonă agroindustrială precum și o zonă în continuă dezvoltare rezidențială.

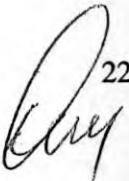
Caracteristica economică a proprietății imobiliare subiect, recunoscută pe piața specifică este aceea că, proprietatea imobiliară subiect poate fi închiriată, ceea ce înseamnă că, ea poate aduce venituri proprietarului.

În analiza pieței specifice au fost găsite proprietăți comparabile expuse spre închiriere, ceea ce ne ajută să ne facem o idee, care ar fi suma estimată cu care proprietatea subiect ar putea fi scoasă la închiriere. Putem observa că, prețul estimativ al chiriilor pentru hale de producție, cu aproximativ aceeași suprafață ca și proprietatea subiect este cuprinsă între 0,50 euro/mpSu/lună – 1,00 euro/mpSu/lună, diferențele fiind în funcție de caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile, de zona de amplasare a acestora.

4.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

În cazul proprietății imobiliare subiect, teren cu suprafața de 5.800 mp și construcții agrozootehnice de tip parter cu suprafața utilă totală de 580,00 mp, am analizat piața specifică a terenurilor libere disponibile pentru dezvoltare industrială, precum și piața specifică a terenurilor cu hale de producție de dimensiune mică și medie, construite în perioada anilor 1970-1990, având ca sistem constructiv zidărie și beton, amplasate în aceeași zonă sau în zone considerate similare cu cea în care se află proprietatea subiect, toate din municipiul Zalău.

În zona periferică a localității Zalău, acest tip de proprietate este întâlnit, fiind o zonă destinată activităților agro-industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală.

22


În cazul proprietății imobiliare subiect , se vor utiliza comparabile de piață , respectiv oferte de vanzari terenuri libere de dimensiuni medii (cuprinse între 2.000 si 6.000 mp), având aceeași cea mai bună utilizare ca proprietatea subiect , oferte de inchirieri de hale de productie de tip parter de dimensiuni mici si medii.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile este zona cartierului Ortelec unde se află și proprietatea analizată , zone considerate similare cu proprietatea subiect , din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare , toate din municipiul Zalau.

Prin urmare, aria pieței și aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate în aceeași zona de amplasare cu proprietatea subiect și în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare , cu caracteristici fizice și economice relativ egale, diferențele fiind în funcție de zona de amplasare (localizare) a acestora, de suprafața, forma, accesul la strada, utilități pentru terenuri și suprafața, amenajări, finisaje, utilități și dotări pentru halele de productie.

4.3. Analiza cererii

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

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate.

Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința.

Se observă un context care favorizează achiziția imobiliară, context alimentat de doi factori: cel dintâi este reprezentat de creșterea economiei țării per ansamblu, care se resimte și în buzunarele populației (dar și la nivel de percepție). Populația simte că lucrurile evoluează pozitiv din punct de vedere economic. Cel de-al doilea factor care susține apetitul pentru achizițiile de spații vine din mediul bancar. Astfel, în contextul în care banul lichid nu are o valoare foarte mare, iar un depozit la bancă îți aduce mai nimic, este firesc ca plasamentele care pot produce un randament rezonabil, cum sunt cele imobiliare, să devină atractive.

Ponderele cumpărătorilor care cumpără în scop investițional crește față de ce s-a întâmplat în ultimii ani, aceștia căutând soluții alternative la dobânzile mici oferite de către bănci. Pe fondul tendinței de stabilizare a prețurilor, piața pe sectorul spațiilor agro-industriale a revenit în ultimii 5 ani în topul preferințelor celor interesați de diferite variante de plasament al capitalului.

Profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, reprezentat de investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip spații agro-industriale pentru exploatare în interes propriu , de productie proprie.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare (spații agro-industriale), chiar dacă este supusă unei sensibilități firești în condițiile economico - financiare actuale, nu este constantă în cadrul municipiului Zalau , cu tendința ușoară de creștere, datorită amplasamentului proprietății imobiliare subiect în zonă periferică.

Dezvoltatorii imobiliari susțin că prețurile terenurilor cresc treptat din cauza numărului limitat de terenuri care pot fi exploatate în vederea construirii de proprietăți agro-industriale.

Datorită scumpirii terenurilor pretabile pentru construcții agro-industriale din intravilanul municipiului Zalau , potențialii cumpărători au început să se îndrepte spre terenuri din localitățile învecinate ale municipiului Zalau. Concluzia este că există cerere pentru terenuri, cererea este în ușoară creștere pentru terenuri care se pretează pentru construcții agro-industriale.

4.4 Analiza ofertei competitive

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 un moment dat, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, ceea ce va duce la creșterea ofertei.

Caracteristicile competitive ale proprietății subiect sunt următoarele: zona de amplasare , teren intravilan cu suprafața de 5.800 mp + construcții agro-zootehnice cu suprafața construită desfășurată de 697,00 mp , topografie plană , formă neregulată , acces la stradă , racordat la energie electrică.

4.4.1. Analiza ofertei – vânzări terenuri intravilane libere

Oferta potențială pentru vânzări de terenuri cu suprafețe medii cuprinse între 2.000 mp - 6.000 mp situate în zonele periferice ale municipiului Zalau este mai slab reprezentată în acest moment. Terenurile de asemenea dimensiuni , cu topografie plană , pentru utilizare agro-industrială se găsesc destul de greu , iar pentru cele care se găsesc , regulile de urbanism sunt destul de stricte , astfel că oferta este mai slab reprezentată.

Referitor la terenurile expuse spre vânzare în zona cartierului Ortelec , marea majoritate a acestora sunt terenuri pentru utilizare rezidențială, terenurile pentru dezvoltare industrială sunt reduse în oferta zonă, motiv pentru care s-a extins aria pieței specifice pentru terenuri cu suprafețe apropiate de cele ale proprietății subiect, amplasate în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare.

Analiza comparativă pentru terenuri libere se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți,

care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, localizarea, caracteristicile fizice, utilizarea, drumul de acces, utilitatile disponibile.

4.4.2. Analiza ofertei – vanzari de terenuri si hale de tip parter

Oferta potentială pentru vânzări de terenuri cu cladiri agro-industriale situate in zonele periferice ale municipiului Zalau și cartierele aparținătoare este de asemenea slab reprezentată, ceea ce va face ca, pentru estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare analizate teren + construcții agrozootehnice se vor utiliza abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Prin urmare, aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate in aceeasi zona de amplasare cu proprietatea subiect si in zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, cu caracteristici fizice si economice relativ egale.

Aria de piață din care se vor utiliza proprietatile comparabile din zone diferite , zone considerate similare cu cea in care se afla proprietatea subiect , din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare , toate din municipiul Zalau.

4.4.3. Analiza ofertei – inchirieri de hale de productie cu terenuri

Oferta potentială pentru inchirieri de hale de productie cu terenuri situate in zonele industriale ale municipiului Zalau este în usoara creștere , datorită cererii tot mai mari pe piață.

Prin urmare, aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietati comparabile amplasate in aceeasi zona de amplasare cu proprietatea subiect si in zone industriale considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, cu caracteristici fizice si economice relativ egale.

Aria de piață din care se vor utiliza comparabilele este zona "Astralis", zona „Valea Mitii ”si zona „Dedeman” , zone similare cu proprietatea subiect, din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare, toate din municipiul Zalau.

S-au găsit ofertate spre inchiriere, expuse pe site-urile de specialitate de pe piata locala un numar considerat suficient de oferte de terenuri cu hale de productie , 3 dintre ele fiind relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

4.5 Analiza interactiunii dintre cerere si oferta

Analizând piața imobiliară a halelor agro-industriale și pentru depozitare, în zona analizată si in zonele industriale considerate similare se găsesc un numar redus de asemenea proprietăți scoase la vânzare si un numar mai mare de proprietati comparabile scoase la închiriere.

In zonele periferice ale municipiului Zalau , unde se află și proprietatea analizată, se inregistrează tranzacții imobiliare de asemenea proprietăți, astfel că putem spune că avem o piață activă. La data

raportului de evaluare , oferta este mai mică decât cererea , ceea ce înseamnă că avem o piață a vânzătorilor.

Cu toate că în ultima perioadă se constată o usoara creștere a numărului de hale de depozitare și hale industriale, cererea este într-o continuă evoluție și tinde să depășească oferta.

Piața preferă proprietăți de tipul proprietatii subiect , puterea efectivă de cumpărare fiind în cea mai mare parte reprezentata de investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip spații agro-industriale pentru productie proprie (inclusiv închiriere), ceea ce rezultă că proprietatea subiect poate fi absorbită de către piață.

La data evaluării, oferta pe piață este mai mica decât cererea si putem spune că avem o piață a vanzatorilor, ceea ce va face ca, pentru estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare analizate teren + construcție industrială se vor utiliza abordarea prin cost și abordarea prin venit.

4.6. Previziunea absorției proprietatii subiect in piata

Trendul pieței imobiliare este în creștere. Construcțiile cu asemenea destinație (hale industriale), se vând sau se închiriază mai greu, respectiv și datele despre ele se găsesc mai greu, numărul lor fiind mult mai mic față de alte tipuri de proprietăți.

În raport cu proprietatile comparabilele prezentate , proprietatea subiect are câteva caracteristici care o plasează într-o imagine mai slaba față de unele dintre ele si pentru care participantii de pe piata nu o prea apreciaza.

Având în vedere cele anterior prezentate, în opinia evaluatorului , proprietatea subiect poate fi absorbită pe fondul cererii in usoara crestere pentru astfel de proprietăți imobiliare.

Partea a V - a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarii de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita, in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Editia 2020 - Glosar, ca fiind: *“Utilizarea **probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat**, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie **posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar** și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”*

Cea mai buna utilizare este conturata de fortele competitive pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata. Analiza celei mai bune utilizari reprezinta un studiu economic al fortelor de pe piata, care este focalizat asupra proprietatii in cauza. Informatiile generale colectate si analizate pentru a estima valoarea proprietatii dovedesc premisa pe care se bazeaza concluziile asupra celei mai bune utilizari.

 26

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020 , GEV 630 - Evaluarea Bunurilor Imobile, pagina 121, paragraf 32 : „**Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată.**”

Pentru o analiză corectă a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare constand din teren si constructii , se vor lua în calcul două variante posibile:

- * cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber
- * cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, respectiv sa fie:

- **legal permisa** (să respecte legislația în vigoare, restricții, reglementări etc);
- **fizic posibila** (dimensiune, suprafață, accesibilitate, riscuri, utilități etc);
- **financiar fezabila** (să genereze fluxuri financiare pozitive);
- **maxim productiva** (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Proprietatea imobiliara analizată este formată din teren considerat a fi liber cu suprafața de 5.800 mp, situat in zona periferica a municipiului Zalau , zona cartier Ortelec , pentru activitati agrozootehnice cu regim de construire discontinuu in cladiri de tip hala parter.

Tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii imobiliare analizate, cea mai buna utilizare va fi determinata de situatia terenului considerat a fi liber, după care vom stabili care este CMBU.

În timpul acestui proces, vom aplica toate cele patru teste: **permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și profitabilitatea maximă.**

În cadrul analizei pieței in localitatea Zalau , zona cartier Ortelec și în timpul inspecției proprietății imobiliare subiect s-au observat atat terenuri construite , dar și multe loturi de terenuri libere pentru constructii rezidentiale.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În urma unor analize efectuate de evaluator , rezulta urmatoarele:

- Singura utilizare probabilă este cea de proprietate agro-industrială.
- Analiza pieței specifice indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.
- Utilizarea ca proprietate agro-industrială este **probabilă în mod rezonabil.**

În continuare vom trece utilizarea menționată anterior prin toate cele patru teste:



27

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea agrozootehnica este *permisă legal*, am avut la dispoziție (atașat prezentului raport) Certificatul de Urbanism nr. 863 din 25.08.2020, eliberat de Primarul municipiului Zalău, amplasamentul proprietății subiect aflându-se în zonă D de impozitare fiscală, categoria de folosință conform C.F. – curți construcții și livadă. De asemenea, în urma analizei vecinătăților nu am identificat aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea agro-zootehnica.

Ca urmare, considerăm că dezvoltarea agrozootehnica *este permisă legal*.

Nu s-au identificat nici un fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata apropiere sunt edificate și alte spații agro-industriale, aduce suficiente indicii pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile, topografia terenului, existența tuturor utilităților (energie electrică) la limita amplasamentului și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții agro-industriale, conforme cu standardul zonei.

Prin urmare, considerăm că dezvoltarea industrială *este fizic posibilă*.

Nu s-au identificat niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Este permis legal și fizic posibil construirea unor construcții agrozootehnice, cu o suprafață construită de cca. 500,00 mp.

Potrivit analizei pieței specifice majoritatea construcțiilor sunt în regim de înălțime parter. Datorită acestui aspect considerăm că *construcția posibilă și permisă tipică* este o construcție agro-industrială de tip parter, cu o suprafață construită de cca. 500,00 mp.

Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, rețeaua electrică fiind la limita amplasamentului.

Din analiza pieței specifice reiese faptul că majoritatea construcțiilor tranzacționate sau oferite spre vânzare sunt asemănătoare cu modelul de construcție propus mai sus.

Astfel de tranzacții nu s-ar realiza dacă nu ar exista cerere pe piață.

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este *fezabilă financiar*.

O astfel de utilizare poate fi *realizată imediat* și se poate *mentine pe termen lung*.

Testul valorii maxime

Intrucât nu există indicații din piața sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, ținând cont de tipul proprietății imobiliare (teren considerat liber), având în vedere cele mai sus menționate, cea mai bună utilizare pentru proprietatea

 28

imobiliata analizata, care satisface simultan urmatoarele conditii: probabilitate rezonabila, justificare adecvata, permisibilitate legala, posibilitate fizica, fezabilitate financiara, utilizarea care este maxim profitabila pentru proprietatea subiect este utilizarea agrozootehnica.

Concluziile analizei celei mai bune utilizări in varianta de teren considerat a fi liber sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan considerat a fi liber este pentru edificarea unor constructii agrozootehnice;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final care dorește să edifice o constructie agrozootehnica și sa o utilizeze pentru activitatea proprie, si într-un număr mult mai mic, investitorii care doresc să edifice o constructie industrială, după care să o vândă pentru a marca un profit.
- Dezvoltarea ideală este o construcție agrozootehnica de tip parter , cu o suprafață construită de cca. 600,00 mp.;
- Terenul nu necesită lucrări pentru aducerea la stadiul de teren construibil, rețeaua electrica fiind la limita amplasamentului.

5.2. Cea mai bună utilizare a proprietatii construite

Proprietatea imobiliara analizată este formată din teren cu suprafața de 5.800 mp si constructii agrozootehnice de tip parter cu suprafata utila totala de 580,00 mp si o suprafata construita desfasurata de 697,00 mp. , situat in zona periferica a municipiului – zona cartier Ortelec.

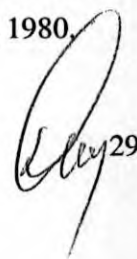
Tinând cont de tipul proprietății imobiliare , de utilizarea actuală de grajduri pentru animale , de dotările existente și de amplasarea în zonă periferica , verificăm utilizarea agrozootehnica a proprietății imobiliare subiect , conform cerințelor din definiția CMBU:

• Testul de permisivitate legală

În cazul in care terenul este considerat construit , constructiile edificate de tip hale in regim parter , respectă destinatia zonei din punct de vedere **legal** (legislația în vigoare, restricții, reglementări, etc), este conformă cu Certificatul de Urbanism nr. 863/25.08.2020 , eliberat de Primarul municipiului Zalau , terenul pe care este construită proprietatea imobiliara subiect avand destinația de "activitate economica cu caracter agro-zootehnic".

• Testul pentru posibilitatea fizică

Din moment ce constructiile există pe amplasament , **îndeplinește condiția de fizic posibilă** (dimensiune, suprafață, accesibilitate, etc), este dotata cu toate utilitățile specifice, capacitatile acestora fiind suficiente, construcțiile fiind executate si puse in funcțiune cu toate avizele din jurul anului 1980.

29

- **Testul fezabilității financiare**

În zonă se găsesc și alte imobile de tip agro-zootehnic , fiind o zonă destinată și activităților agricole , se fac tranzacții și închirieri, deoarece în piața specifică există cerere pentru proprietăți similare, deci, este **fezabilă financiar** (presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietății imobiliare acoperă cheltuielile de exploatare, condiție care este îndeplinită).

- **Testul valorii maxime**

Deoarece este singura utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare (**maxim productivă**) este cea agro-zootehnică.

Concluziile analizei celei mai bune utilizări în varianta de proprietate construită sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a proprietății construite, constând din construcții în regim parter cu teren este cea de proprietate agro-zootehnică;
- Utilizarea curentă este realizată și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul potențial cel mai probabil este utilizatorul final , din segmentul persoanele fizice sau juridice care doresc să desfășoare o activitate de producție (cu diferite destinații);
- Construcțiile corespund din punct de vedere al compartimentării și funcționalității ca fiind ideale pentru activități agricole.
- Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare pentru că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect evaluării.

Astfel concluzionăm următoarele:

Datorită faptului că proprietatea imobiliară constând din două hale de tip parter cu teren este situată în zona periferică a municipiului , în zona destinată și activităților agro-zootehnice , nu există posibilitatea utilizării prezente sau alternative (rezonabile și probabile) a acesteia ca spațiu comercial sau locuință.

Partea a VI - a – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Abordări în Evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii solicitat se pot utiliza cele trei abordări ale valorii unanim recunoscute și aplicate.

În evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să se țină cont de cei patru factori care creează valoarea acestora: **utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare**.

Principiile importante ale evaluării care determină funcționarea pieței sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substitutia, echilibrul și factorii externi.



30

Conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, Editia 2020 – SEV 100 Cadrul General*, **„pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, pot fi utilizate una sau mai multe abordări în evaluare.”**

Metodologia de evaluare cuprinde trei abordări ale valorii:

- abordarea prin piață (comparația directă),
- abordarea prin venit și
- abordarea prin cost.

În cazul prezent pentru estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită anterior, s-a optat pentru următoarele metode de evaluare:

- Abordarea prin venit a fost utilizată deoarece ofertele expuse pe piața pentru închirieri fiind în număr considerat suficient pentru estimarea valorii de piață și
- Abordarea prin cost a fost utilizată ca mijloc de verificare a rezultatelor obținute abordarea prin venit și ca bază de alocare a valorii pe construcție și teren.

6.1. Estimarea valorii terenului

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

În urma analizei de piață, cea mai bună utilizare pentru terenul considerat a fi liber este cea de tip agro-zootehnic, pentru construcție agro-industriale cu regim de construire parter.

Pentru aplicarea abordării prin piață în cazul proprietății imobiliare de tip teren intravilan considerat a fi liber, criteriul de comparație, care se utilizează în mod frecvent, constă în prețul de vânzare pe mp.

Abordarea prin piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *Comparația Directă sau Comparația Vanzărilor*, (conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020 – GEV 630 Evaluarea Bunurilor Imobile*, para.39) **este „procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate”**.

Conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile* (paragrafele 42, 43, 44 și 45, 46 și 47 pagina 122) :

„Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.



Prin informatii despre preturile bunurilor comparabile se înțeleg informatii privind activele identice sau similare care au fost tranzactionate sau oferite spre vânzare pe piață, cu conditia ca relevanta acestor informatii să fie clar stabilită si analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) si că au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informatii, datele utilizate si rationamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.”

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile.

Comparatia directa este cea mai credibila metoda de evaluare a terenurilor libere. Prin aceasta metoda se analizeaza si se compara preturile de vanzare sau de oferta ale unor parcele de teren libere, similare cu cea evaluata, si se aplica ajustari acestor preturi in functie de diferentele existente între caracteristicile parcelor, redate prin asa numitele „elemente de comparatie”, diferențe care au impact asupra valorii proprietatii imobiliare subiect.

Metoda comparatiei directe se bazeaza pe aplicarea tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

- **Tehnicile cantitative:**

- ▣ analiza pe perechi de date;
- ▣ analiza datelor secundare;
- ▣ analiza statistică;
- ▣ analiza costurilor;

- **Tehnicile calitative:**

- ▣ analiza comparatiilor relative;
- ▣ analiza tendintelor;
- ▣ analiza clasamentului;
- ▣ interviuri.

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

In aplicarea metodei comparatiei directe au fost efectuate urmatoarele etape:



- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data ofertelor, dimensiunile, localizarea și zonarea.
- Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale. Evaluatorul s-a asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică au fost identificate și verificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu (Modul de analiza a prețurilor proprietăților comparabile în funcție de criteriul de comparație adecvat specificului proprietății subiect, respectiv pret/mp).
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu a fost posibilă, s-a procedat la eliminarea proprietății respective din listă.
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași cea mai bună utilizare.
- Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.
- Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

“Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților comparabile” - conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - Editia 2020.

Pe baza acestor diferențe se aplică ajustări prețurilor fiecărei proprietăți comparabile pentru a face aceste proprietăți echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al prețului unitar sau total, metoda aplicată uniform pe toată durata analizei.

Elementele de comparație au fost verificate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparație utilizate în grila datelor de piață includ:

Elemente de comparație specifice tranzacționării:

1. dreptul de proprietate transmis
2. restricții legale (reglementare urbanistică)
3. condițiile de finanțare
4. condițiile de vânzare - reflectă motivația participanților la tranzacție
5. cheltuieli necesare imediat după cumpărare

6. condițiile de piață - reflectă modificările pieței de la data tranzacției

Elemente de comparatie specifice proprietatii:

7. localizarea

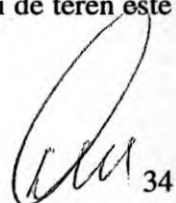
Caracteristicile fizice:

8. Suprafata (mp)
9. Destinatia (utilizarea terenului)
10. Amenajări exterioare (strazi, trotuare)
11. Topografie/relief
12. Utilități disponibile
13. Forma in plan & deschidere.

La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu terenuri libere similare cu proprietatea subiect, în schimb s-au găsit ofertate spre vanzare , expuse pe site-urile de specialitate de pe piata locala un numar mai redus de terenuri pretabile pentru dezvoltari industriale , 3 dintre ele fiind cele mai relevante în comparație cu proprietatea imobiliară subiect.

Sunt analizate trei proprietati imobiliare comparabile , localizate in municipiul Zalau – zona Ortelec. Acestea sunt descrise in cele ce urmeaza:

- **Proprietatea comparabila A:** teren cu suprafata de 1.500 mp, situat în municipiul Zalau - zona Ortelec , str. Deleni; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizeaza direct din strada asfaltata; utilitatile disponibile sunt la limita proprietatii si constau din: energie electrica , apa si gaz metan; forma lotului de teren este una regulata; acesta este liber constructibil si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 15 Euro/mp.
- **Proprietatea Comparabila B:** Teren cu suprafata de 2.000 mp. , situat in municipiul Zalau - zona Ortelec , str. Bujorilor; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizeaza , prin drum de servitute , din strada asfaltata; utilitatile disponibile sunt situate in apropierea terenului si constau din: energie electrica , apa si gaz metan; forma lotului de teren este una regulata; acesta este liber de constructii si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 20,00 Euro/mp.
- **Proprietatea Comparabila C:** Teren cu suprafata de 5.800 mp, situat în municipiul Zalau - zona Ortelec , gradina Onului; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizeaza dintr-o strada amenajata (asfaltata); topografia acestuia este plana; utilitatile disponibile sunt la cca 70,00 ml de limita terenului si constau din energie electrica , apa si gaz metan; forma lotului de teren este



34

una regulata; acesta este liber de constructii si nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Pretul de vanzare cerut este de 15,00 Euro.

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata, se concretizeaza prin similitudinile si diferentele constatate intre proprietati comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii proprietatii imobiliare subiect.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul care utilizeaza fie analiza pe perechi de date (tehnica cantitativa), fie analiza comparatiilor relative (tehnica calitativa), pentru a obtine valoarea proprietatii imobiliare subiect.

Informații cu privire la proprietatile comparabilele selectate se găsesc în capitolul anexe unde sunt atasate anunțurile integrale. Toate comparabilele utilizate au fost selectate după aceeași cea mai bună utilizare.

Raționamentul aplicat de către evaluator va conduce înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cea a proprietății subiect.

În analiza proprietății subiect în raport cu proprietățile comparabile alese vom utiliza **Analiza pe perechi de date**, care constă într-un proces în care două sau mai multe oferte de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări privind o singură caracteristică. Această tehnică cantitativă este folosită pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica mărimea acestor ajustări.

Grila Datelor de Piață – Comparatia și Ajustarea Datelor de Piață

Elemente de comparative	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafață (mp)	5.800	1.500	2.000	5.800
Pret ofertă /vânzare(€/mp)		15	20	15
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		Oferta	oferta	Ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		10%	10%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		1,5	2	1,5
Pret estimat de tranzacționare (€/mp)		13,50	18,00	13,50
Dreptul de proprietate transmis	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut	Drept Absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		13,50	18,00	13,50
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		13,50	18,00	13,50
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		13,50	18,00	13,50
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		13,50	18,00	13,50
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		13,50	18,00	13,50
Localizare	Str. Magurice	Str. Deleni	Str. Bujorilor	Gradina Onului
Comparativ cu subiectul		Similar	Superior	Superior
Cuantum ajustare (%)		0%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	1,80	1,35
Pret ajustat (€/mp)		13,50	16,20	12,15
Suprafață (mp)	5.800	1.500	2.000	5.800

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a folosit o marja de negociere de 10%.

Aplicarea Ajustarilor:

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietatea subiect in ceea ce priveste localizarea, tipul drumului din care se realizeaza accesul si relieful.

Toate ajustările din Grila datelor de piata aplicate preturilor proprietăților comparabile utilizate au fost aplicate prin utilizarea analizei pe perechi de date si au argumentate astfel:

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii "*drept de proprietate transmis*", "*restrictii legale (reglementare urbanistică)*", "*conditii de finantare*", "*conditii de vanzare*", "*conditii de piata*", pentru niciuna din cele cinci proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii.

➤ **Ajustarea pentru "Localizare".**

Ajustarile pentru localizare se aplica atunci cand caracteristicile de pozitionare in zona ale proprietatilor imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect. Ajustarile se exprima, de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate localizarii intr-o zona.

Pentru proprietatea comparabila A nu a fost necesara ajustarea pretului proprietatii comparabile, deoarece acestea se află în zona considerata similara cu proprietatea subiect.

Pentru proprietatile comparabile B si C , s-a aplicat o ajustare negativa de 15% (proprietatile comparabile localizate in zone considerate superioare proprietatii subiect).

➤ **Pentru "Suprafata"** s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile A si B (-20%) , deoarece proprietatea in cauza are o suprafata de 5.800 iar suprafetele comparabilor sunt parcele mai mici normale pentru constructii rezidentiale.

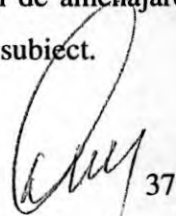
➤ **Pentru "Destinatie"** s-au aplicat ajustări preturilor proprietatilor comparabile (-15%) , deoarece toate aceste comparabile au ca destinatii rezidentiale

➤ **Ajustarea pentru "Amenajari exterioare ale drumurilor de acces"**

Ajustarile pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizeaza accesul se aplica atunci cand caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietatile imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii subiect.

Pentru proprietatile comparabile A , B si C nu s-a aplicat ajustări , deoarece tipul de amenajare al drumurilor din care se realizeaza accesul este din asfalt , similar cu cel al proprietatii subiect.

➤ **Ajustari pentru "Topografie/Relief".**



Pentru proprietatile comparabila A , B si C a fost necesara ajustarea pretului , deoarece aceste proprietati comparabile difera de proprietatea subiect prin acest element de comparație.

Proprietatile comparabile A , B si C au fost ajustate negativ cu -5%, deoarece aceste proprietati comparabile sunt plane , fata de cea a proprietatii subiect , teren cu panta lina.

- Pentru "*Utilitati Disponibile*", au fost aplicate ajustări pretului proprietatilor comparabile A si B de -10% deoarece au apa si gaz metan in plus fata de proprietatea subiect iar pentru comparabila C de -15% deoarece are utilități la cca 70 ml de limita de proprietate.
- Pentru "*Forma in Plan & Deschidere*", nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile, deoarece nu diferă față de proprietatea subiect prin acest element de comparație.
- Pentru "*Cheltuieli necesare aducerii la stadiul de teren constructibil*", nu au fost necesare ajustări niciunei dintre proprietățile comparabile deoarece toate sunt terenuri libere, la fel ca proprietatea subiect.

Selectarea concluziei asupra valorii a fost determinată de „proprietatea imobiliară comparabilă” care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliară subiect si asupra pretului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. In grila datelor de piata acest aspect este reflectat si de numarul si cuantumul ajustarilor. Numarul mic de ajustari si cuantumul mic indica asemanarea proprietatii comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cat numarul ajustarilor este mai mic, cu atat proprietatea comparabila este asemanatoare cu proprietatea subiect.

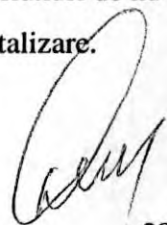
Analizand proprietatile comparabile si ajustările aplicate asupra preturilor acestora, se constata ca "*Proprietatea Comparabila A*" are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, aceasta comparabila avand si ajustarea bruta procentuala cea mai mica (25,00%) si numarul ajustarilor aplicate cel mai mic (4) , rezultand o valoare de piata de **7,00 euro/mp**.

Prin urmare, se poate concluziona ca **Valoarea de piata** a terenului liber in suprafata de 5.800 mp; analizat este: $5.800 \text{ mp} \times 7,00 \text{ euro/mp} = 40.600 \text{ euro}$, rotunjit **40.500 euro**.

6.2. Abordarea prin Venit

Abordarea prin venit oferă o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevență, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piață sau valoarea de investitie).

Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora într-o indicatie asupra valorii printr-un proces de capitalizare.



Valoarea proprietății cu potențial de a genera venituri este estimată în relație cu **beneficiile viitoare anticipate** care pot fi obținute din exploatarea acestora (conform principiului anticipării).

În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizabil, care ar putea fi generat de către un investitor al proprietății subiect.

Metoda Capitalizării Venitului:

- un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
- se bazează pe vânzările și închirierile proprietăților imobiliare similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.
- nu necesită previziuni explicite ale evoluției venitului anual utilizat, deoarece creșterea sperată a acestuia este reflectată în rata de capitalizare estimată în mod uzual în baza informațiilor de piață, din vânzările și închirierile comparabile.

Capitalizarea venitului - metodă utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas, utilizând în cazul prezent procedură:

- prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit.

Formula capitalizării venitului este următoarea:

$$\text{Valoarea proprietății (Vp)} = \frac{\text{Venit}}{\text{Rata de capitalizare}}$$

Etapele aplicării metodei capitalizării din cadrul Abordării prin venit sunt:

- Se estimează **Venitul Brut Potențial (VBP)** - venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.
- Se estimează **Pierderile din neocupare și din neîncasarea chiriei** - alocare pentru diminuarea venitului potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriei și/sau neplății chiriei.
- Se estimează **Venitul Brut efectiv (VBE)** - venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

- Se estimeaza **Cheltuieli de exploatare** - cheltuieli periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și competent.

Cheltuielile de exploatare includ: cheltuieli fixe, cheltuieli variabile, alocare pentru înlocuire.

- **Cheltuielile fixe** - nu depind de gradul de ocupare a proprietății (nu variază în funcție de acesta) și trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este ocupată complet sau numai parțial; *cheltuielile fixe includ:* impozitele, taxele pe proprietate (construcții, teren, dotări și amenajări), asigurări, alte cheltuieli.
- **Cheltuieli variabile** - se modifică în funcție de gradul de ocupare a proprietății sau de volumul serviciilor prestate; *Cheltuielile variabile includ:* cheltuieli de management și administrație, comisioane pentru închiriere, utilități - electricitate, gaz, apă, canalizare, încălzire, aer condiționat, salarii, curățenie, reparații ale construcțiilor, amenajări interioare (renovări), întreținerea spațiilor de parcare, diverse: administrative, securitate și pază, salubritate.
- **Alocarea pentru înlocuiri** - se referă la reparația și înlocuirea unor elemente și se calculează pe baza unei cote din costul de înlocuire a elementelor respective, în funcție de durata de viață rămasă estimată a acestora.
- **Cheltuieli de exploatare totale** = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocărilor pentru înlocuiri

$$\text{Rata cheltuielilor de exploatare} = \text{Cheltuieli de exploatare} / \text{VBE}$$

- Se estimează **Venitul Net din Exploatare (VNE)** - prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului.

$$(\text{VBP} - \text{Pierderi din neocupare și din neincasarea chiriei}) = (\text{VBE} - \text{Cheltuieli de exploatare}) = \text{VNE}$$

- Se estimează **Rata de Capitalizare (c)** corespunzătoare tipului de venit utilizat.
 - **Rata de capitalizare „c”** – reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a închirierilor pentru proprietăți comparabile. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și recompensa pentru riscul asumat de către proprietar.
- **Se împarte Venitul Net din Exploatare la Rata de Capitalizare (VNE / c) și se obține o indicație cu privire la Valoarea Proprietății Imobiliare.**



Etapa I - Analiza Comparatiilor Relative pentru estimarea chiriei/mp:

Chiria de Piată este "suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere" - Conform Standard de Evaluare – Tipul ale Valorii, paragraful 40, pagina 50 din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020.

S-au utilizat urmatoarele comparabile:

- **Proprietatea Comparabila A** – spatiu comercial – hala și parcare , în municipiul Zalău , b-dul M. Viteazul , langa Dedeman , pret pentru inchiriere 1,00 euro/luna);
- **Proprietatea Comparabila B** – spatiu – hala și birouri , în municipiul Zalău , str. Lupului (zona Valea Mitii) , pret pentru inchiriere 1,00 euro/luna;
- **Proprietatea Comparabila C** – spatiu – în incinta unui atelier , în municipiul Zalău , zona Astralis , pretabil pentru atelier mobila , etc. , pret pentru inchiriere 1,00 euro/luna.

Având în vedere chiriile practicate la spatii similare în municipiul Zalău (**vezi ofertele atasate**) , starea tehnică a clădirilor , nivelul finisajelor , dotărilor cu utilități , amplasamentul , suprafețele (scazand TVA-ul și marja de negociere) , estimez o chirie medie lunara obtenabilă de **464 euro/lună (echivalent 0,80 euro/mpSu/luna)**.

Etapa a II – a - Obținerea Ratei totale de Capitalizare

Conform revistei publicata de catre ANEVAR „VALOAREA oriunde este ea” , nr. 25/12.2019 , Rata de capitalizare estimata pe baza informatiilor din piata , pentru constructii industriale , se incadreaza în intervalul 8,75 – 10,75. Pentru proprietatea în cauza , evaluatorul a ales o rata de capitalizare de 9,25%.

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

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Chirie lunara estimata euro/mp/Su			0,80
Suprafata utila de calcul mp/ chirie lunara euro	Mp	580	464
Venit Brut Potential Anual - VBP	EUR		5.568
Grad de neocupare	% din VBP	10%	557
Venit Brut Efectiv - VBE	VBP-Gradul de neocupare		5.011
Cheltuieli fixe:	EUR		-375

Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EUR	-300	-300
Cheltuieli cu asigurarea	EUR	-75	-75
Cheltuieli variabile:	EUR		-100
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EUR	-100	-100
Cheltuieli cu utilitati	EUR	0	0
Cheltuieli reparatii - intretinere	EUR	0	0
Alte cheltuieli (comisioane, diverse)	EUR	0	0
Alocarea pentru inlocuiri	EUR		
Venit Net Anual – VNE	EUR		4.536
Rata de capitalizare "c"	8,75 – 10,75%		9,25%
VALOAREA PROPRIETATII		EUR	49.000

In cazul prezent s-a utilizat *Metoda capitalizării venitului* pentru a putea estima un venit stabilizat aferent unui singur an, existand suficiente informatii de piață despre oferte de închiriere si un numar mai redus de oferte de vânzari de proprietăți imobiliare comparabile.

Prin urmare, se poate concluziona ca *Valoarea de piata* a proprietatii imobiliare analizate, compusa din: **doua constructii agrozootehnice (hale) cu terenul aferent in suprafata de 5.800 mp.** , estimata prin **Abordarea prin venit este: 49.000 euro.**

6.3. Abordarea prin Cost

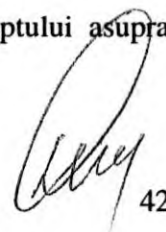
Abordarea prin Cost este acea abordare a evaluării fundamentată pe principiul substitutiei, conform căruia niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de a obtine imediat un amplasament si de a edifica o constructie similara pe acesta, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Abordarea prin Cost presupune că terenul (considerat a fi liber) și construcțiile sa fie evaluate separate, la care se adaugă (dacă e cazul), profitul dezvoltatorului imobiliar.

Prin această abordare se realizează o *defalcare teoretică* a proprietății imobiliare pe componentele sale — *teren si constructie*. *Acesta defalcare este pur teoretica, deoarece participantii pe piata vand drepturi asupra proprietatii imobiliare, nu terenuri si cladiri.*

Procedura Abordării prin Cost:

- Se estimează costul realizării unui substitut al constructiei existente
- Din acest cost (cost de reconstruire/înlocuire al constructiei), estimat la data evaluării, se scad toate deprecierea acestora.
- Se adăugă la acest rezultat valoarea terenului si rezultă o indicatie a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.



Relația de calcul:

Valoarea Clădirii = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + depreciere funcțională + depreciere externă).

Etapele parcurse în aplicarea Abordării prin Cost.

Teren cu suprafața de 5.800 mp și 2 hale (construcții agrozootehnice) de tip parter:

Etapă I – Evaluarea Terenului

Se presupune ca *terenul considerat a fi liber*, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior *prin metoda comparației directe*, care aplică informațiile din piață urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară. Aceasta se bazează pe analiza preturilor în funcție de criteriul de comparație pret/mp, în urma analizării ofertelor de terenuri libere în zonă analizată și în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare. Ținând cont de elementele de comparație precum localizarea, suprafața, dotarea cu utilități, posibilități de acces și utilizare, a fost *estimată valoarea de piață a terenului considerat a fi liber* la 7,00 euro/mp, echivalent 40.500 euro.

Etapă II – Stabilirea tipului de cost adecvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirilor, se considera ca cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

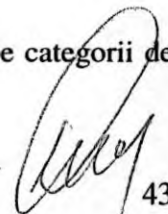
Costul de înlocuire => costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se determină prin stabilirea costului prezent (costul de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de deprecieri: fizică, funcțională și externă.

Etapă III – Estimarea Costurilor Directe și Indirecte ale Clădirii

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcții supus evaluării s-au parcurs următoarele etape:

- ✓ inspectarea clădirii pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico - constructive ale acesteia;
- ✓ documentarea privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea schițelor funcționale, puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de către acesta și stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico - constructive ale clădirii;
- ✓ cercetarea clădirii la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- ✓ s-a efectuat încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de evaluare;
- ✓ s-a elaborat faza de evaluare și s-au determinat valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări;



- ✓ s-a calculat valoarea unitara si totala la nivelul de preturi de catalog;
- ✓ calculul costului de inlocuire brut total s-a calculat prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata construita desfasurata totala a cladirii;
- ✓ s-a actualizat valoarea de inlocuire conform precizarilor prezentate mai sus;
- ✓ s-a stabilit valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierei fizice si externe care au afectat constructia; deprecierea functionala nu s-a aplicat, cladirea analizata corespunde din punct de vedere al compartimentarii si al functionalitatii.
- ✓ estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare datorita depreciierilor.

In procedura de estimare a costului de înlocuire s-a utilizat metoda costurilor unitare, utilizand ca sursa de costuri unitare *Cataloagele de preturi 1965 din Colectia de evaluare rapida a constructiilor* – editura Matrix Rom 1995

S-au utilizat Indicii de actualizare pe trim. II 2020 a Corpului Expertilor Tehnici din Romania (CET-R) – Buletin documentar „Expertiza tehnica nr. 150/2020”

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE GRAJD (HALA NR. 1)
 Catalog de reevaluare nr. 115 , Fisa nr. 7

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 427 mp;
 Inaltime: H = 2,50 m;
 Finisaje: normale .

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	427	340			145.180
- Instalatii electrice		25			10.675
- Instalatii sanitare		-			-
Total					155.875

4.5 Corectii

- pentru invelitoare tigla si placi ond. azbociment	427		15		6.405
Total la 01.01.1965					162.280
Coeficient actualizare				2,59	420.305
Depreciere fizica reala				65%	-273.198
Depreciere economica				25%	-22.066
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					125.000

FISA DE CALCUL
CONSTRUCTIE: CLADIRE GRAJD (HALA NR. 2)
 Catalog de reevaluare nr. 115 , Fisa nr. 7

DATE DE BAZĂ:

Arie desfășurată de calcul: 270 mp;

Inaltime: H = 2,20 m;

Finisaje: normale .

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :

4.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire

Categoria de lucrări	Suprafata (mp)	Lei/mpAd	Corectii (lei / mp)	Coef. Act.	Valoare (lei)
- Constructii	270	340			91.800
- Instalatii electrice		25			6.750
- Instalatii sanitare		-			-
Total					98.550

4.5 Corectii

- pentru invelitoare tigla	270		15		4.050
Total la 01.01.1965					102.600
Coeficient actualizare				2,59	265.734
Depreciere fizica reala				75%	-199.300
Depreciere economica				25%	-16.608
Depreciere functionala				-	-
Valoare rămasă actualizată					50.000

Estimarea Deprecierii si scăderea acesteia din costul de înlocuire, pentru a determina costul net.

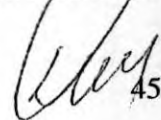
În teoria si practica evaluării există trei forme ale deprecierei:

Deprecierea => pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evolutie ale cererii si de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea fizică => o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizării în conditii normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

Deprecierea functionala => o pierdere de utilitate cauzată de ineficienta activului subiect în comparatie cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; o deficientă a constructiei, a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea, utilitatea si valoarea constructiei.

Deprecierea functionala nu s-a aplicat, nu s-au constatat deficiente ale constructiei, a materialelor sau a proiectului care diminuează functiunea, utilitatea si valoarea constructiei (fiind în concordanta cu


45

cerintele si preferintele pietei).

Deprecierea externă (economică) => o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea si oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare; afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei constructii sau a unei proprietăți din cauza unor influente negative exterioare proprietății.

DEPRECIEREA DIN CAUZE EXTERNE - CAPITALIZARE PIERDERE DE VENIT

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Diferenta de chirie lunara			0,55euro/mp/Su
Suprafata utila de calcul mp/ pierdere chirie lunara euro	Mp	580,00 mp Su	319 euro/luna
Pierdere Venit Brut Potential Anual – VBP	EUR		3.828
Grad de neocupare	% din VBP	10%	383
Pierdere Venit Brut Efectiv - VBE	VBP-Gradul de neocupare		3.445
<i>Cheltuieli de exploatare (8% din VBE)</i>	EUR		-275
Pierdere Venit Net Anual – VNE	EUR		3.170
<i>Rata totala de capitalizare "c"</i>			9,25%
DEPRECIERE EXTERNA		EUR	34.500

Depreciere Externa = 25%

Sau

34.500 EURO

Această valoare s-a obținut capitalizând pierderea din diferența de chirie între zona industrială a municipiului Zalau si zona Ortelec-Zalau , unde este amplasată proprietatea subiect.

Chiria de piață în localitatea Zalau – zona Ortelec pentru proprietăți similare a fost estimată la 0,80 euro/mpSu, iar în municipiul Zalau pentru proprietăți similare este cuprinsă între 1,00 euro/mpSu/luna – 2,00 euro/mpSu/luna (conform analizei comparatiilor relative pentru estimarea chiriei – din abordarea prin venit).

În cazul prezent s-a estimat o chirie medie de 1,55 euro/mp pentru municipiul Zalau.

Diferența de chirie între municipiul Zalau si zona Ortelec-Zalau este de 0.55 euro/mpSu/luna.



46

Etapa a IV - a - Adăugarea valorii terenului la Costul de Inlocuire Net al tuturor constructiilor

(clădiri si constructii speciale) de pe amplasament $\Rightarrow$ valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect. Această etapă este specifică numai în cazul evaluării proprietăților imobiliare compuse din constructii si teren.

S-a adăugat ***valoarea estimata a terenului considerat a fi liber de 40.500 euro*** si rezultă o indicatie a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Prin urmare, se poate concluziona ca ***Valoarea de Piata*** a proprietatii imobiliare analizate , compusa din: ***doua hale (cladiri agrozootehnice)*** si ***Teren in suprafata de 5.800 mp, estimata prin Abordarea prin Cost este: 76.500 euro.***

Partea a VII - a – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza rezultatelor

Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii poate fi sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori.

Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul este prezentat sub forma unei singure valori.

In cadrul acestui capitol se stabileste ***valoarea de piata*** , prin respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile pe baza cărora se formează opinia finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Adecvarea – prin această metodă evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare si de inchiriere ale proprietăților comparabile.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea, cantitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Analiza rezultatelor si valorile obtinute prin aplicarea metodele de evaluare sunt:



**I. Abordarea prin Venit
EURO**

$V_{\text{venit}} = 238.500 \text{ lei}$, echivalent 49.000

Adecvata: DA - s-au gasit suficiente informatii de piata adecvate pentru a folosi aceasta abordare.

Precisa: DA - datele au fost preluate din ofertele expuse pe piata pentru vanzare si inchiriere, neavand informatii despre tranzactii si contracte de inchiriere cu proprietati similare.

Cantitatea si calitatea informatiilor: datele au fost preluate din ofertele expuse pe piata pentru vanzare si inchiriere – acestea fiind in numar mediu pentru ofertele expuse pentru inchiriere si in numar redus pentru ofertele expuse pentru vanzare.

II. Abordarea prin Cost

$V_{\text{cost}} = 372.500 \text{ lei}$, echivalent 76.500 EURO

Adecvata: DA – ca mijloc de verificare a rezultatelor obtinute prin abordarea prin venit si ca baza de alocare a valorii pe constructie si teren.

Precisa: DA - suprafetele au fost luate din documentele puse la dispozitie de catre reprezentantul proprietarului , costurile unitare si calculale au fost efectuate pe baza costurilor de inlocuire – Cataloagele de preturi 1965. Datele si calculele se considera corecte.

Cantitatea si calitatea informatiilor: Relativa - Sursa informatiilor pentru costuri unitare este unica , dar de incredere si satisface criteriul "cantitatea informatiilor".

Datorită faptului că piața chiriilor este mai bine reprezentată, consider ca abordarea prin venit este mai adecvată decat abordarea prin cost.

Avand in vedere atat cantitatea, calitatea informatiilor detinute si adecvarea abordarilor prezentate, cat si principiul prudentei adecvat scopului evaluarii, evaluatorul opineaza ca:

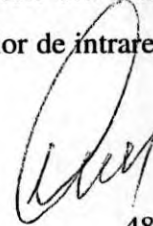
Abordarea cea mai adecvată în cazul prezent este **Abordarea prin venit** , în urma aplicării căreia **Valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect compusa din: 2 hale (constructii agrozootehnice) si Teren in suprafata de 5.800 mp a fost estimată la:**

49.000 EURO , echivalent 238.500 lei

- Cursul valutar utilizat este de 4,8705 lei/euro , valabil la data evaluarii 28.09.2020.

7.2. Concluzia asupra Valorii

In urma evaluarii efectuate , a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, analizand valorile obtinute prin cele doua abordari ale evaluarii (*abordarea prin venit si abordarea prin cost*), care sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru , anticipării beneficiilor sau substitutiei , in opinia evaluatorului , **Valoarea de piata** , rezulta prin **Abordarea prin venit** este cea mai adecvata , tinand cont de tipul valorii determinat de scopul evaluarii si de disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare , *este* :



$V_{\text{venit}} = 238.500 \text{ lei , echivalent 49.000 EURO}$

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare , fiind o valoare obtinuta prin Abordarea prin venit , motivata de nivelul preturilor pe piata imobiliara a municipiului Zalau-zona Ortelec;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport de evaluare;
- Valoarea prezentata include si valoarea terenului;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Pretul de vanzare se va putea situa sub sau peste aceasta valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei.

ANEXE – Prezentare

- **Acte de Proprietate:**
 - Extras de Carte Funciara;
- **Documentatia Cadastrala:**
 - Plan de incadrare in zona;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Certificat de Urbanism nr. 862 din 15.08.2020.
- **Surse de informatii:**
 - Comparabile utilizate - Oferte de vânzare terenuri
 - Comparabile utilizate - Oferte de inchirieri hale
 - Fotografii proprietate imobiliara: Constructii cu terenul aferent

Intocmit,

Dehelean Gheorghe

Membru EPI - ANEVAR

Legitimatie nr. 12039



Anexa 3 la HCL Nr. 105
din 25.03.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
Teodor Botca



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina Bicuța Fagăraș

Data raportului:

02 Octombrie 2020



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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60303 Zalău

Nr. cerere 25117
Ziua 05
Luna 08
Anul 2020

Cod verificare
100067007037



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4706/N
Nr. cadastral vechi:5813

Adresa: Loc. Zalău, Str Magurice, Nr. 7, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60303	5.800	Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard din plasa de sarma.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60303-C1	Loc. Zalău, Str Magurice, Nr. 7, Jud. Salaj	S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp; Anexa
A1.2	60303-C2	Loc. Zalău, Str Magurice, Nr. 7, Jud. Salaj	S. construita la sol:427 mp; S. construita desfasurata:427 mp; Hala
A1.3	60303-C3	Loc. Zalău, Str Magurice, Nr. 7, Jud. Salaj	S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata:23 mp; Anexa
A1.4	60303-C4	Loc. Zalău, Str Magurice, Nr. 7, Jud. Salaj	S. construita la sol:270 mp; S. construita desfasurata:270 mp; Hala

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27519 / 22/10/2007		
Titlu Proprietate nr. 1158/31/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4706/N)	A1
Act nr. 45465/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ZALAU	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

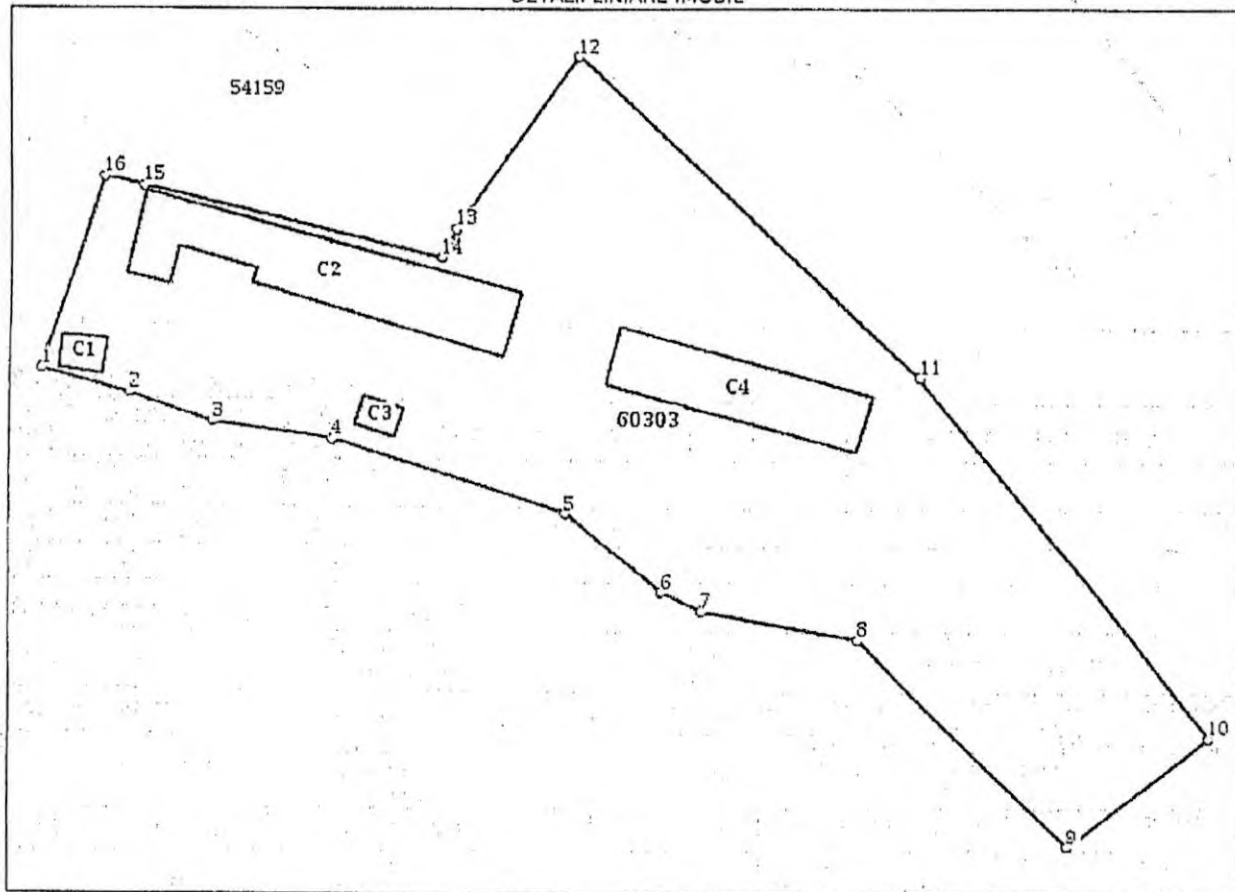
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60303	5.800	Teren intravilan, partial împrejmuit cu gard din plasa de sarma.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.410	-	-	-	
2	livada	DA	260	-	-	-	
3	livada	DA	3.130	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	60303-C1	construcții anexa	28	Cu acte	S. construita la sol: 28 mp; S. construita desfasurata: 28 mp; Anexa
A1.2	60303-C2	construcții industriale și edilitare	427	Cu acte	S. construita la sol: 427 mp; S. construita desfasurata: 427 mp; Hala
A1.3	60303-C3	construcții anexa	23	Cu acte	S. construita la sol: 23 mp; S. construita desfasurata: 23 mp; Anexa
A1.4	60303-C4	construcții industriale și edilitare	270	Cu acte	S. construita la sol: 270 mp; S. construita desfasurata: 270 mp; Hala

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.174
2	3	11.751
3	4	15.942
4	5	32.724
5	6	16.653
6	7	6.03
7	8	21.123
8	9	39.202
9	10	24.073
10	11	61.528
11	12	62.135
12	13	28.33
13	14	4.28
14	15	40.698
15	16	5.367
16	1	26.808

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

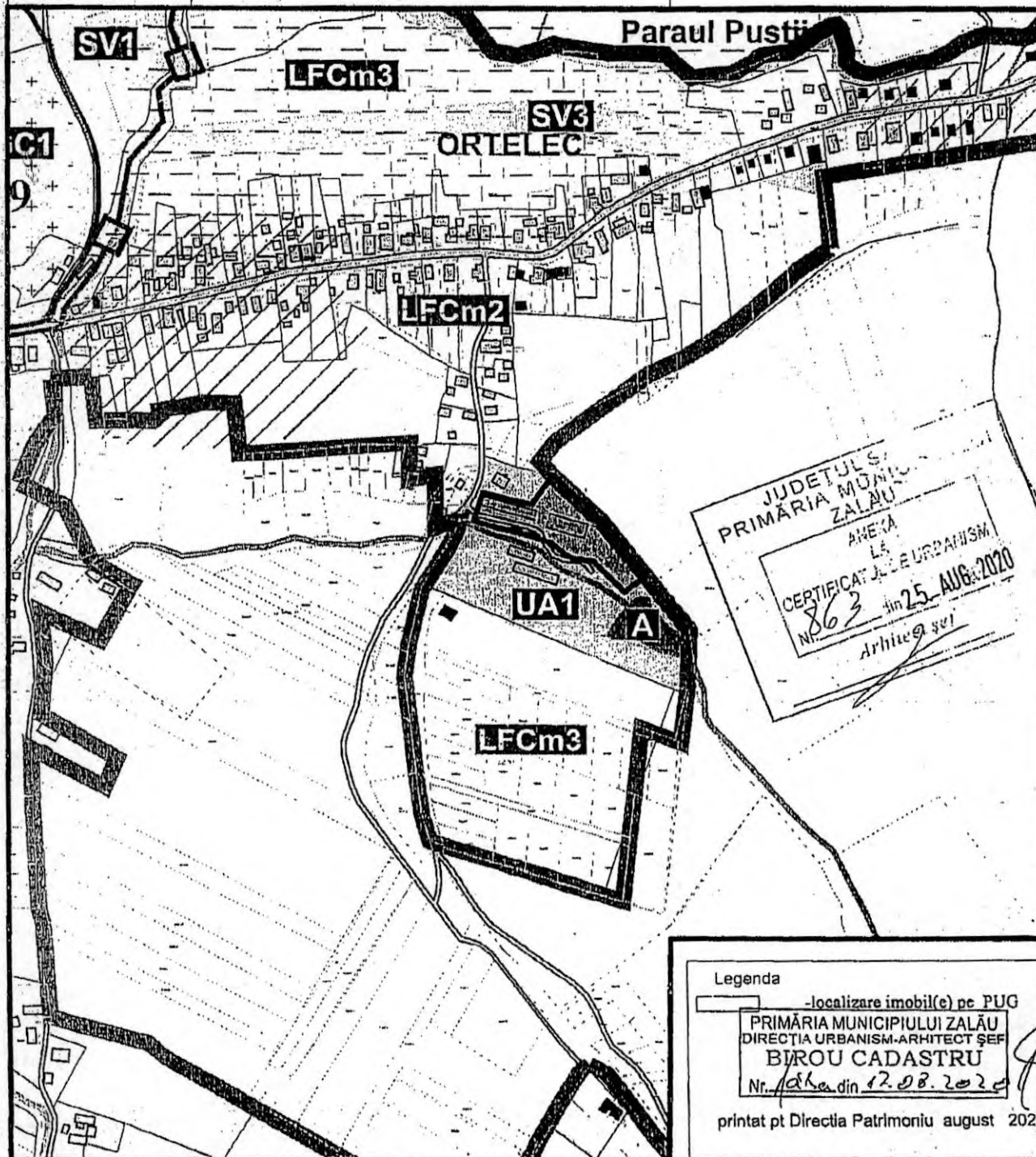
Data și ora generării,

05/08/2020, 09:25

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
suprapunere P.U.G. 2010 ZALAU

scara 1:5 000

Carte funciara	Nr. top/cad	Conform documentatiei cadastrale intocmite de persoana autorizata
60303 Zalău	cadastral 60303	Mastan Leontin Florin



Legenda

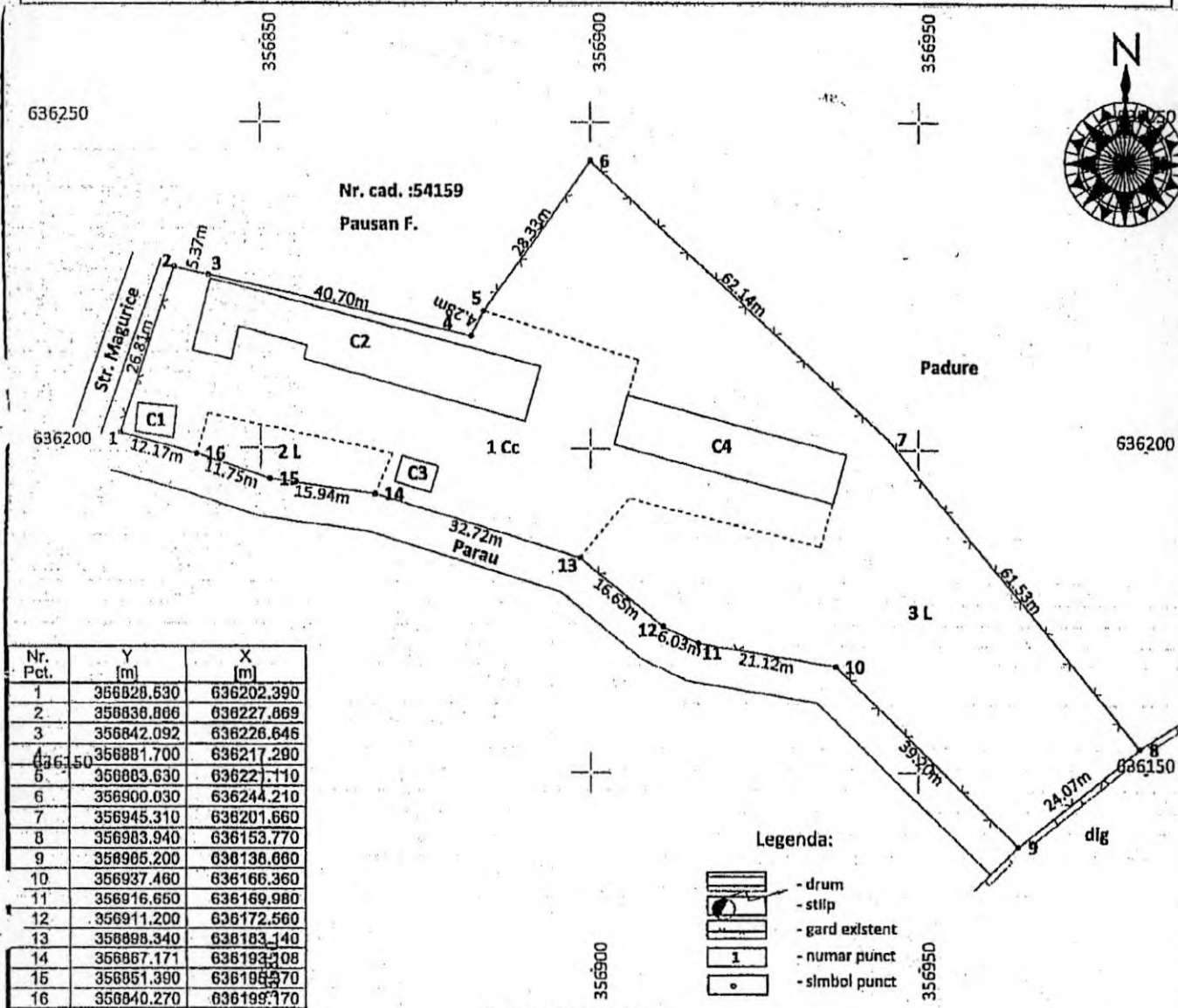
-localizare imobil(e) pe PUG
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
 DIRECȚIA URBANISM-ARHITECT ȘEF
 BIROU CADASTRU
 Nr. 128 din 12.08.2020

printat pt Direcția Patrimoniu august 2020

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
5813 5033	5800	Loc.Zalau, Str. Magurice, nr.7 jud.Salaj
Cartea Funciara nr.	UAT	ZALAU
60303		



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	CC	2410	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma.
2	L	260	
3	L	3130	
Total		5800	

B. Date referitoare la constructii

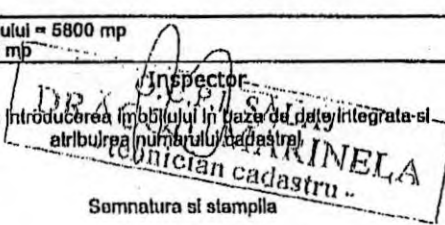
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
C1	CL	28	Anexa
C2	CA	427	Hala
C3	CA	23	Anexa
C4	CA	270	Hala
Total		748	

Suprafata totala masurata a imobilului = 5800 mp
Suprafata din act = 5800 mp

Executant: Ing. Mastan Leonin-Florin
(născut 09.09.1968)
Confirm executarea măsurătorilor în teren,
corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren



Inspector:
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral



Semnatura și stampila

Data: 14.01.2018

Stampila BCPI

54

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 863 din 25.08.2020

În Scopul: CONCESIONARE IMOBIL TEREN INTRAVILAN CU CONSTRUCȚII SITUAT ÎN MUNICIPIUL ZALĂU
STRADA MĂGURICE, NR.7, ÎN VEDEREA CREȘTERII ANIMALELOR DOMESTICE.

Ca urmare a cererii nr. 42491 din 05.08.2020 adresată de MUNICIPIUL ZALĂU, cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal piața IULIU MANIU nr. 3 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal strada MĂGURICE nr. 7 bl. sc. et. ap.

sau identificat prin Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010, prelungit termenul de valabilitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 161/15.05.2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Zalău, în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate Municipiul Zalău, constituit din teren intravilan parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă, în suprafață de 5800 mp pe care există o anexă cu suprafața construită la sol de 28 mp, o Hală cu suprafața construită la sol de 427 mp, o anexă cu suprafața construită la sol de 23 mp, o Hală cu suprafața construită la sol de 270 mp înscris în CF. nr. 60303 Zalău, nr. cad. 60303. Accesul la parcelă se face direct din strada Măgurice. În CF. nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău – zona unităților agricole (UA) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive agro-zootehnice: - subzona unităților agricole, existente (UA1); Imobilul se află în zona "D" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - curți construcții și livadă.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. 2010 Zalău – zona unităților agricole (UA) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive agro-zootehnice: - subzona unităților agricole, existente (UA1); Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter agro-zootehnic și de servicii agro-zootehnice. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară. Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele agro-zootehnice se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin puz / pud, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism. Se consideră construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m. Parcelele vor putea avea împrejurimi opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ. POT maxim admis = 65%; CUT maxim = 1,50;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru:

CONCESIONARE IMOBIL TEREN INTRAVILAN CU CONSTRUCȚII SITUAT ÎN MUNICIPIUL ZALĂU, STRADA
MĂGURICE, NR.7, ÎN VEDEREA CREȘTERII ANIMALELOR DOMESTICE.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demărilor procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

.....

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ionel Ciunt

SECRETAR GENERAL,
Marina Biancea Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 63,00 lei, conform chitanței nr. de plată conform Legii nr. 227/2015- Cod Fiscal, art. 476 din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 2020

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Întocmit,
Ioan Lupou

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

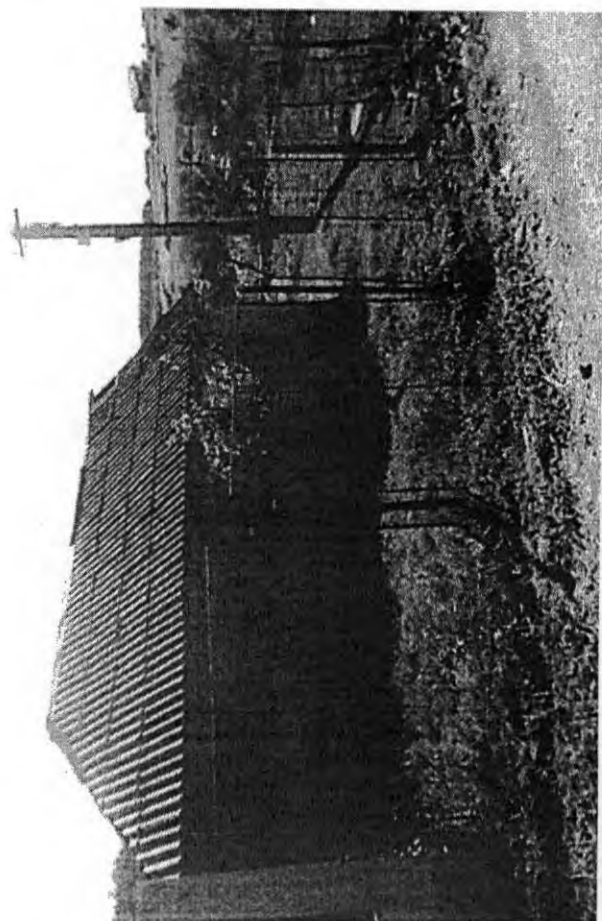
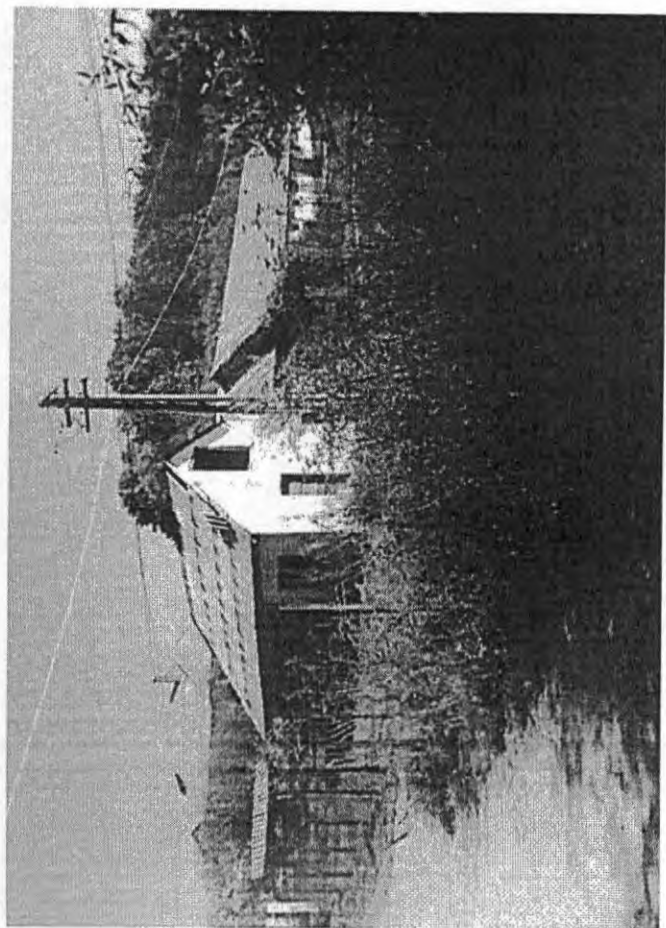
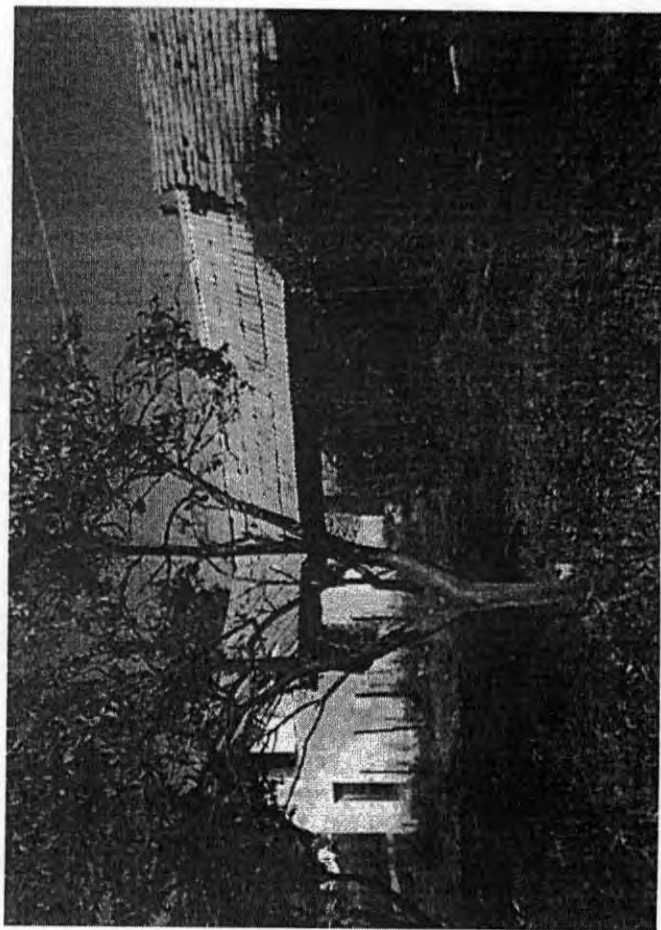
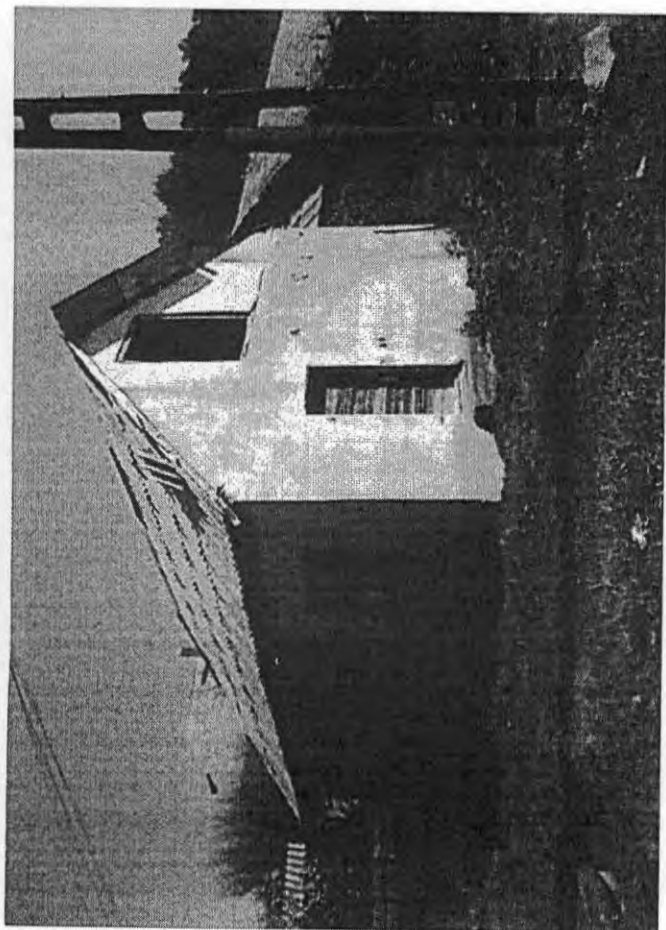
L.S.

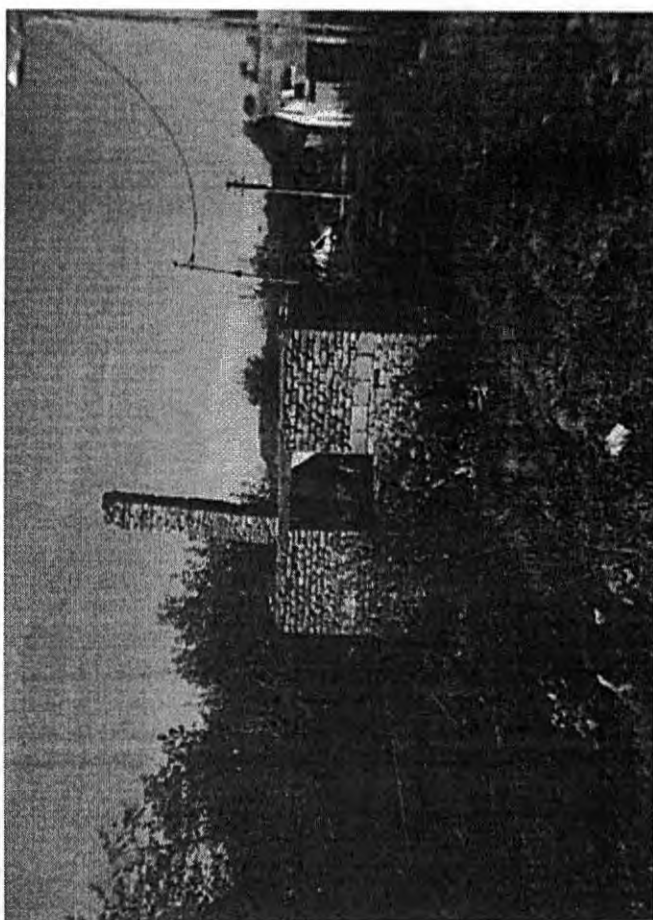
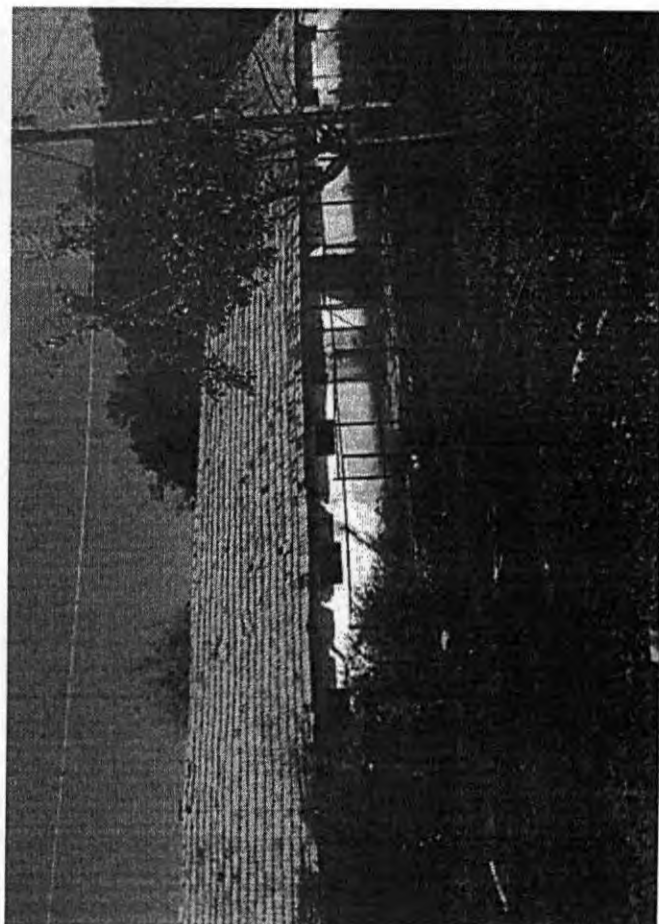
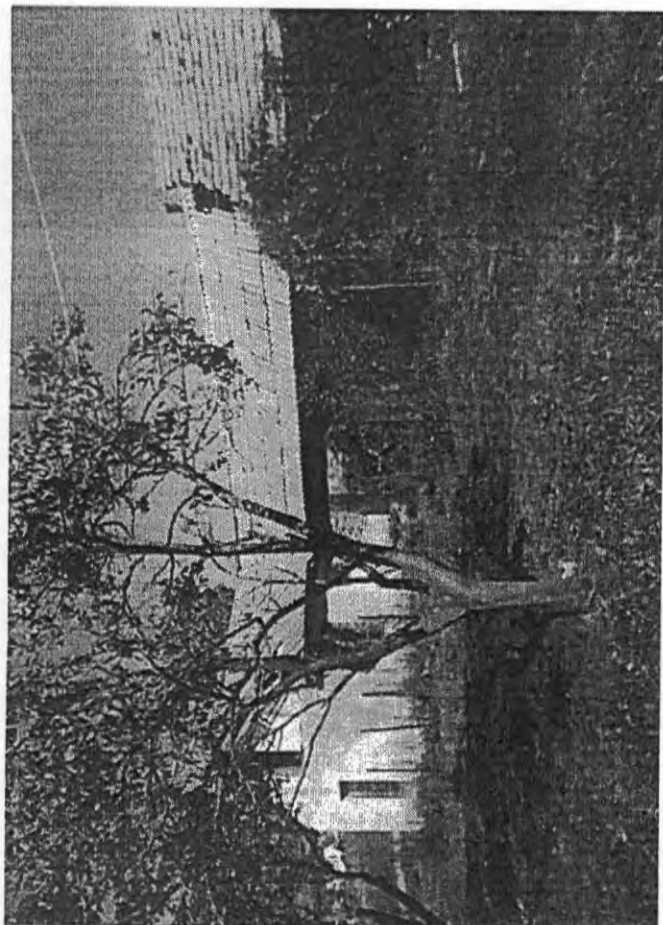
ȘEF SERVICIU,

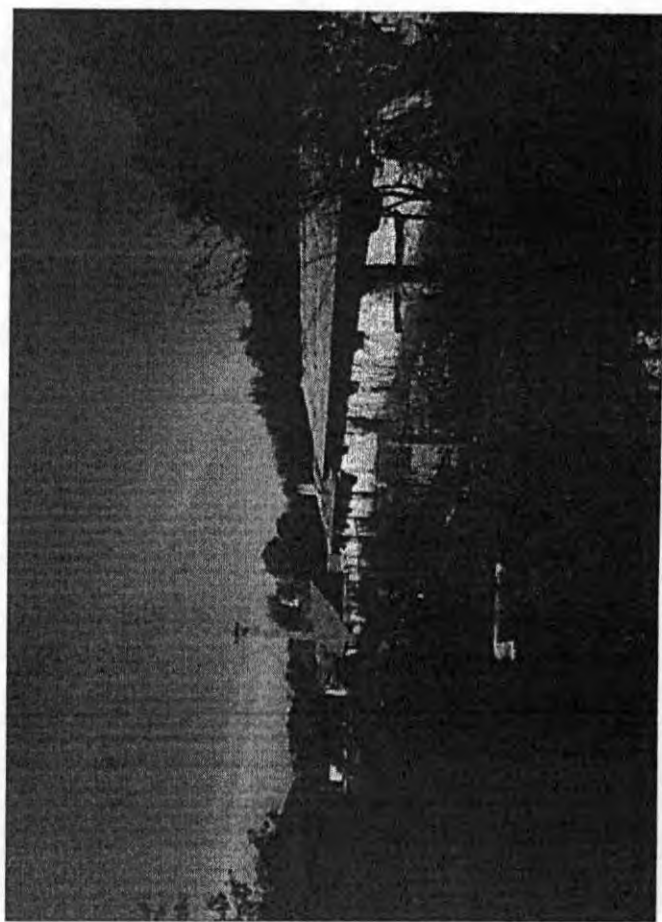
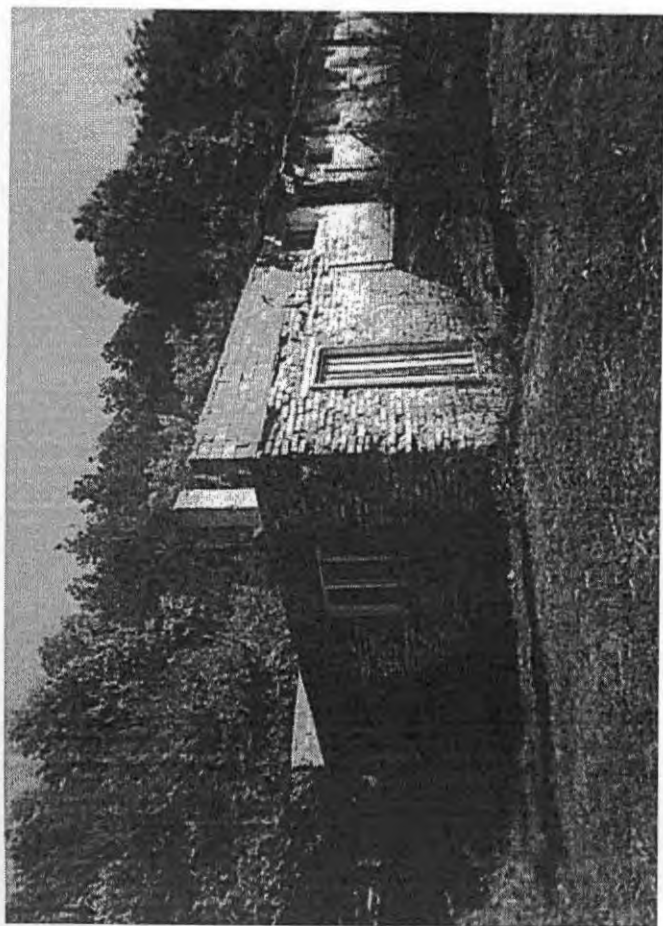
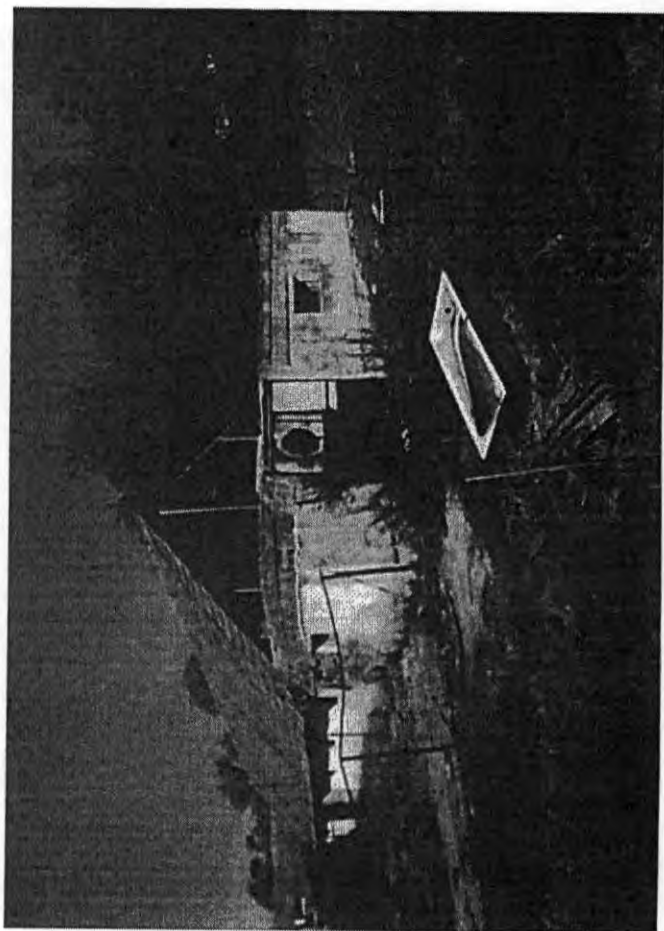
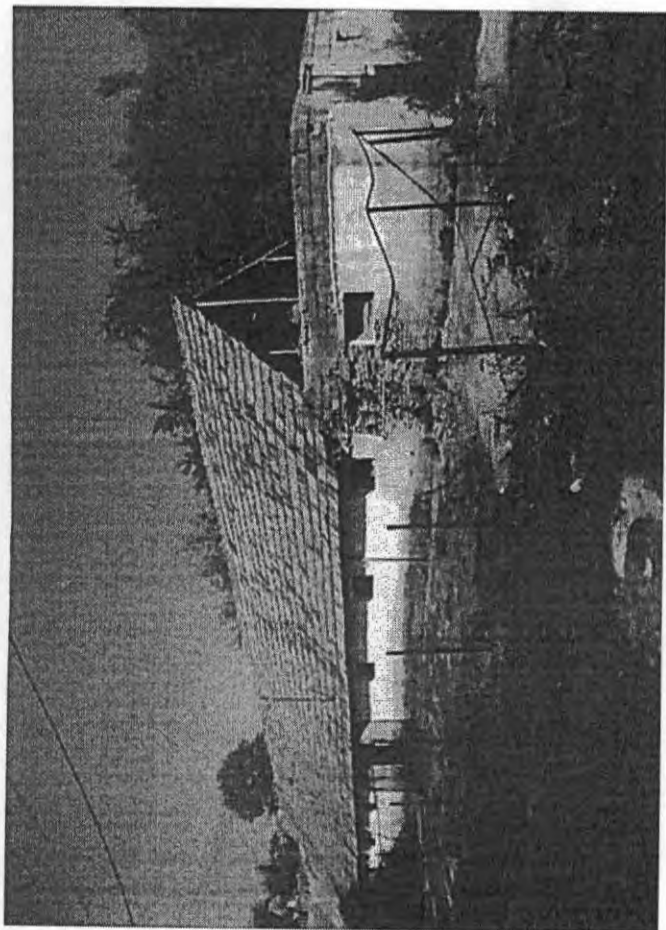
Data prelungirii valabilității

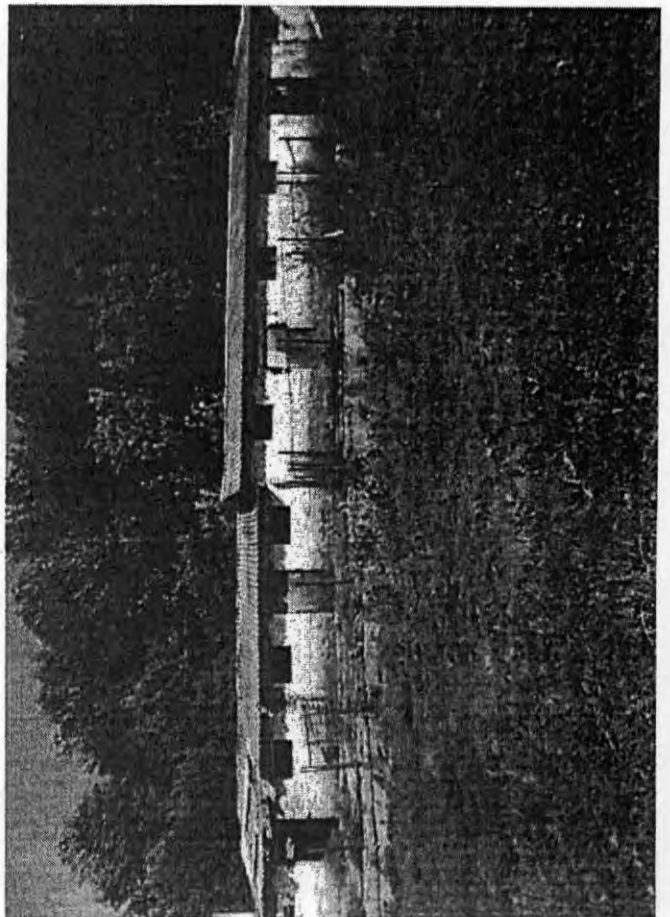
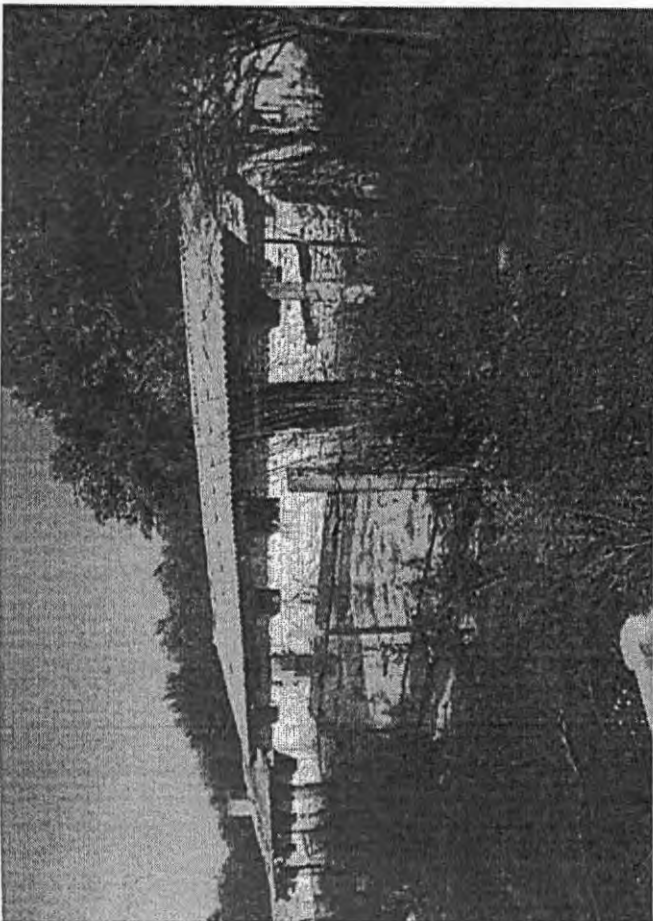
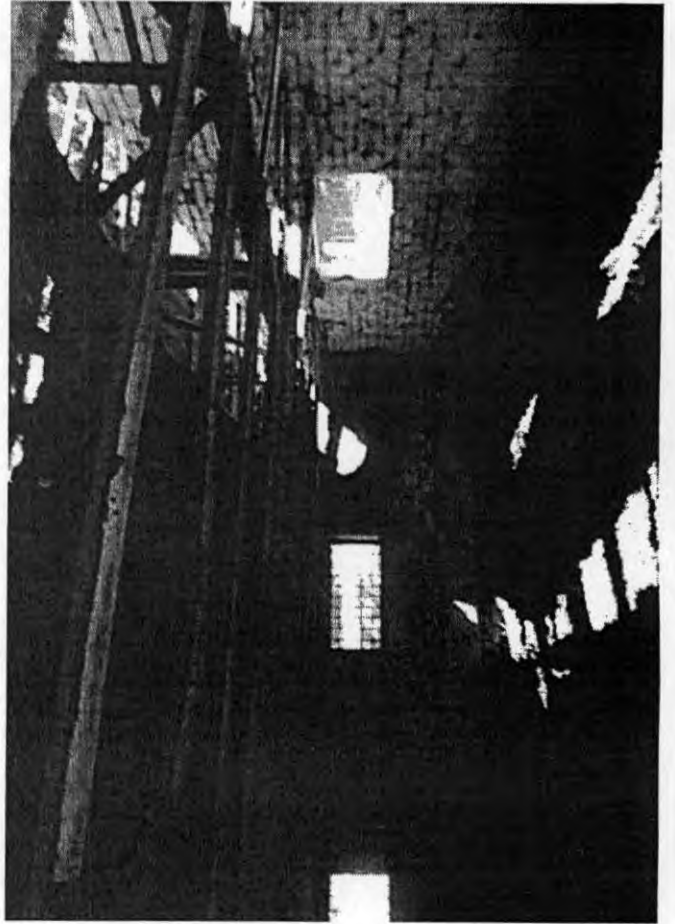
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă









Q 4 381 358 anunturi din apropierea ta

📍 Zalau, Judet Salaj

✕ Cauta acum Q

< INAPOI Anunturi Zalau • Imobiliare Zalau • Terenuri Zalau

URMATORUL ANUNT >



Vanzator

CGR

Pe site din apr 2013

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

📍 Zalau, judet Salaj

Teren intravilan in Zalau, Strada Deleni,
cartier Ortelec



1 500 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **1 900 m²**

Descriere

Vand teren intravilan situat in Zalau, Strada Deleni, cartier Ortelec. Utilitati: apa, gaz, curent. Exista drum asfaltat si se construiesc case. Suprafata 19 ari parcelabili. 1500 euro/ar. RELATII la tel: 074 - **arata telefon** - / 074 - **arata telefon** - . Exclus agentiiile.

Adaugat La 12:10, 8 septembrie 2020

Vizualizari: 47

Numar anunt: 167654458

Imi place 0 Distribuie

RAPORTEAZA

Q 4 381 843 anunturi din apropierea ta

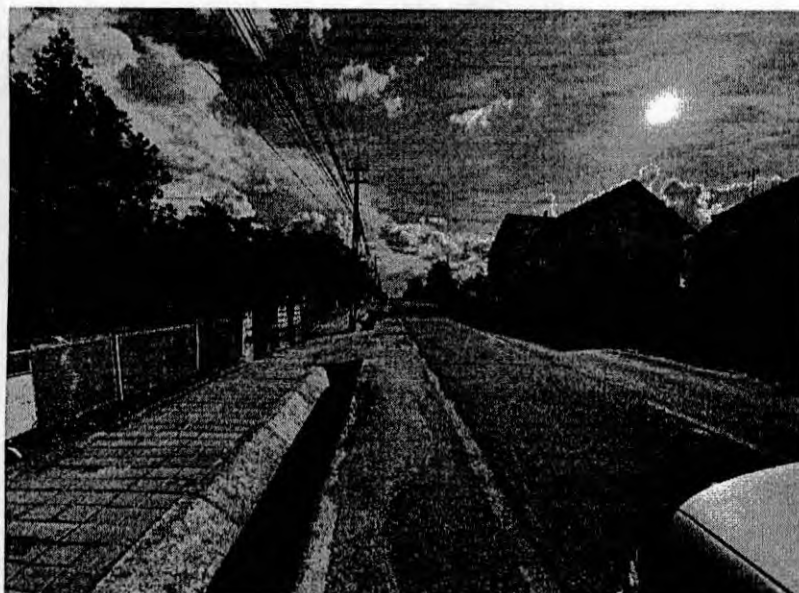
📍 Zalau, Judet Salaj



Cauta acum Q

< INAPOI Anunturi Zalau • Imobiliare Zalau • Terenuri Zalau

URMATORUL ANUNT >



< > 01 03

Fotografie mare

Vanzator

abc

Pe site din mar 2012

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

📍 Zalau, Judet Salaj



Teren intravilan - Ortelec str. Bujorilor



2 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 000 m²

Descriere

Teren intravilan - 20 ari posibilitate de parcelare cu toate utilitatile. Pretul este per ar.

Drum de servitute. Str. Bujorilor Ortelec

Tel. 722 - arata telefon -

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, IOS



Contul meu

Adauga anunt nou



4 381 358 anunturi din apropierea ta



Zalau, judet Salaj



Cauta acum



< INAPOI Anunturi Zalau • Imobiliare Zalau • Terenuri Zalau

URMATORUL ANUNT >



Vanzator



teo

Pe site din Ian 2016

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire



Zalau, judet Salaj



01

02

Fotografie mare



Teren in Zalau, gradina onului (cartierul nou Ortelec)



1 500 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 800 m²

Descriere

Teren in Zalau gradina onului la 70 metri de utilitati
Acte in regula

Adaugat La 16:40, 12 septembrie 2020

Vizualizat: 8529

Numar anunt: 79442218

Îmi place 0

Distribuie

RAPORTEAZA

Alte anunturi ale utilizatorului



Anvelope + jante
21x7x10 fata

500 lei



Piese Atv aeon
cobra 180

400 €



Atv tgb blade 425
pt dezmembrat

1 800 €



Contul meu

Adauga anunt nou



4 459 157 anunturi din apropierea ta



Zalau, judet Salaj



Cauta acum



INAPOI Anunturi Zalau • Imobiliare Zalau • Birouri - Spatii comerciale Zalau

URMATORUL ANUNT >



01

03

Fotografie mare

Vanzator

SCHMITZ

Raspunde rapid

Pe site din apr 2016

Anunturile utilizatorului

Bine
Vanz
obis
la m

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Zalau, judet Salaj



Inchiriez spatiu comercial

1 €



PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie**

Vanzare/Inchiriere: **Inchiriere**

Descriere

Inchiriez spatiu comercial (hala) si parcare pe Bd.Mihal Viteazul langa Dedeman .

Mai multe informatii la tel.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, IOS

Alte anunturi ale utilizatorului



Semiremorca Duba
Schmitz 2008

6 500 €



Yamaha Aerox 2012

799 €



Semiremorca
Krone Mega 2004

1 999 €

Adaugat de pe telefon La 20:03, 14 septembrie 2020

Vizualizari: 106

Numar anunt: 207568716

Imi place 0 Distribuie

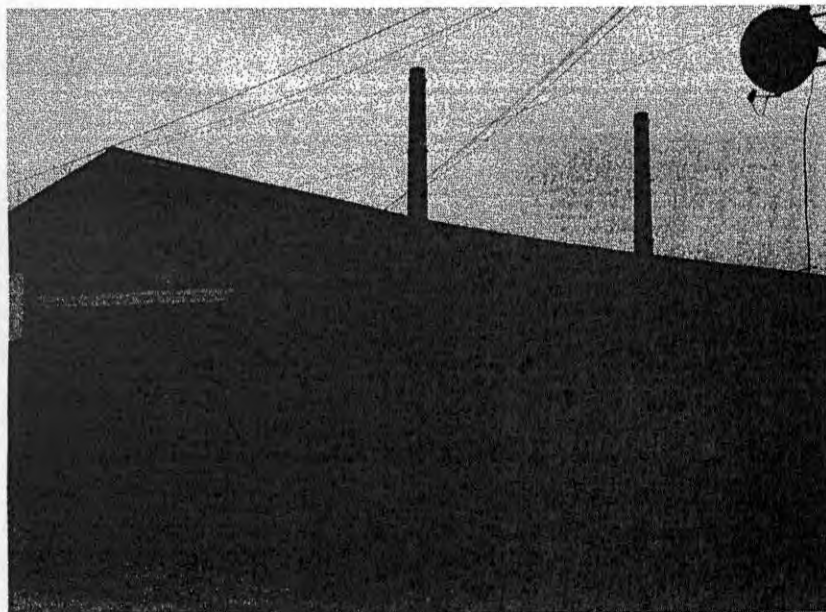
Q 4 459 157 anunturi din apropierea ta

Zalau, judet Salaj

X Cauta acum Q

< INAPOI Anunturi Zalau • Imobiliare Zalau • Birouri - Spatii comerciale Zalau

URMATORUL ANUNT >



< > 01 07

Fotografie mare

Vanzator

**Ungurusan**

Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Zalau, judet Salaj



Inchiriez hala

**1 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie****Descriere**

Inchiriez hala si birouri pe str lupului

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, IOS

Alte anunturi ale utilizatorului

Mercedes actros
1848**10 800 €**Mercedes actros
1848**10 700 €**

Adaugat de pe telefon La 22:42, 26 august 2020 Vizualizari: 422 Numar anunt: 204942129

Imi place 0 Distribuie

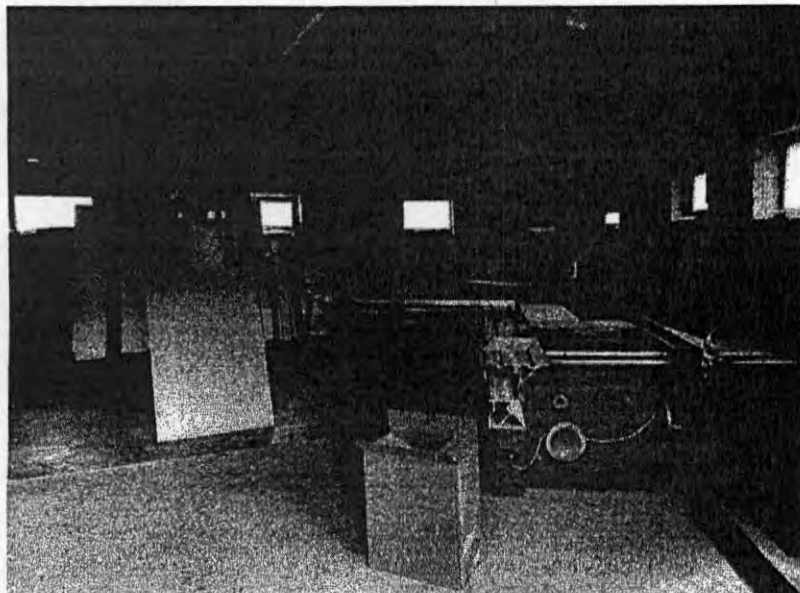
Q 4 458 695 anunturi din apropierea ta

📍 Zalau, judet Salaj

✕ Cauta acum Q

< INAPOI Anunturi Zalau • Imobiliare Zalau • Birouri - Spatii comerciale Zalau

URMATORUL ANUNT >



< > 01 02

Fotografii mare

Vanzator



**Liviu
Brandusan**

✉ Raspunde rapid

Pe site din oct 2012

Anunturile utilizatorului

4 Bine
Vanz
obic
la m

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

📍 Zalau, judet Salaj



Inchiriez spatiu

1 €



PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Vanzare/Inchiriere: **Inchiriere**

Suprafata utila: **1 m²**

Descriere

Închiriez spațiu în incinta atelierului de sticlărie zona astralis, pretabil pt atelier mobila sau multe altele

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, IOS

📄 Adaugat de pe telefon La 07:47, 8 septembrie 2020 Vizualizari: 795 Numar anunt: 201291450

Îmi place 0 Distribuie

RAPORTEAZA