



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. 320

din 28 octombrie 2021

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

Consiliul local al municipiului Zalău:

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 71208 din 08.10.2021 și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 71209 din 08.10.2021;
- Solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 55032 din 09.08.2021;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 60303 Zalău; Cetificatul de urbanism nr. 975 din 17.08.2021;
- 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 concesionării prin licitație publică, pe o perioadă de 25 de ani, a imobilului teren cu construcții, situat în mun. Zalău, str. Măgurice, nr. 7, jud. Sălaj, 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 care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea prevederilor P.U.G. Zalău 2010, conform certificatului de urbanism nr. 975 din 17.08.2021.

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

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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;
4. Raluca Hudula – Consilier juridic DAP – membru;
5. Anca Cocerjin – Consilier Direcția Patrimoniu – membru-secretar;
6. Ioan Lupou – Consilier Direcția Urbanism, Arhitect Șef – membru;
7. _____ - Reprezentant al Direcției Generale a Finanțelor Publice Sălaj – membru.

Membrii supleanți:

1. Teodor Bălăjel – Viceprimar - președinte supleant;
2. Agnes Alexandra Hodiș – Consilier Direcția Economică - membru supleant;
3. Lia Coapsi – Consilier Direcția Patrimoniu - membru supleant;
4. Claudiu Moldovan – Consilier Juridic DAP - membru supleant;
5. Carmen Ghimbuluț – Consilier Direcția Patrimoniu - membru supleant;
6. Szilvia Marian – Consilier Direcția Urbanism, Arhitect Șef – membru supleant;
7. _____ - Reprezentant al Dir.Gen. 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. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă HCL nr. 105 din 25.03.2021.

Art.10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.11. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Teodor Bălăjel

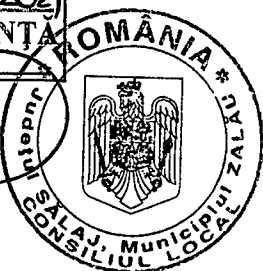


DAP/SJ/AF/6 EX.

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL:**

Marina Bianca Fazakaș

Anexa 1 la HCL Nr. 320
din 28. octombrie 2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
Teodor Zalău



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Luciana Diana Tăbăc

Anexa 1

STUDIU DE OPORTUNITATE

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

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Zalău cu nr. 55032 în 09.08.2021, prin care doamna Panțiru Krisztina Katalin solicită concesionarea imobilului teren cu construcții reprezentând Ferma Măgurice, în vederea dezvoltării activității de creștere a animalelor, spațiu de birou/sediu firmă și loc de recreere și campare provizorie de rulote și autorulote, imobil 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 având 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 oportunitatea și necesitatea adoptării celei mai favorabile măsuri privind administrarea imobilului, în situația în care la această dată construcțiile nu sunt utilizate fiind expuse degradării, impunându-se 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;

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, conform 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. 975 din 17.08.2021, 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 **238.500,00 lei**, stabilită în baza Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe, membru ANEVAR.

Propunem ca licitația să pornească de la suma de **238.500,00 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.

Sumele anuale vor fi plătite pe baza facturilor emise trimestrial. Termenele de plată sunt: 31 ianuarie pentru trim. I, 30 aprilie pentru trim. II, 31 iulie pentru trim. III și 31 octombrie pentru trim IV.

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

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 concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare minim 30 zile pentru derularea procedurilor preliminare licitației și desfășurarea primei ședințe. În funcție de rezultatele acestora, 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. 320
din 28. Octombrie 2021
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălășel



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Lucretia Brîmca Tăbăces

Anexa 2 la HCL Nr. 320
din 28. octombrie 2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
Pedro Babajel



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Maria Trămca Focșan

Anexa 2

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

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

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 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.

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. 975 din 17.08.2021, respectiv concesiunea pentru activități economice cu caracter agro-zootehnic și de servicii agro-zootehnice, dar și 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 pornească 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 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.

Sumele anuale vor fi plătite pe baza facturilor emise trimestrial. Termenele de plată sunt: 31 ianuarie pentru trim. I, 30 aprilie pentru trim. II, 31 iulie pentru trim. III și 31 octombrie pentru trim IV.

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

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 **15.900,00 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 concesiionarul 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 persoane juridice, române sau străine, care îndeplinesc condițiile și criteriile impuse de Documentația de atribuire.

a) Reguli privind oferta

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.

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 (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. Certificat 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

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.

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

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

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.

În cazul organizării unei noi licitații procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

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.

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, iar o copie a extrasului de carte funciară, în care să fie înscrisă concesiunea, va fi depusă de către concesionar la sediul concedentului.

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 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău.

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 oferat.

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.

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.

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. Solicități 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."

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."

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 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."

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)

CONTRACT (CADRU) DE CONCESIUNE

Nr. ____ din ____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL ZALĂU, cu sediul în P-ța Iuliu Maniu nr. 3, Cod Fiscal 4291786, telefon 0260/610550, fax. 0260/661869 reprezentat prin Ionel Ciunt – Primar, Mariana Cuibuș – Director Executiv Direcția Economică și Alexandru Pura – Director Executiv Direcția Patrimoniu, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

____, cu sediul în localitatea ____, str. ____, nr. ____, județul ____, reprezentată prin administrator ____, domiciliat în localitatea ____, str. ____, nr. ____, județul ____, CNP ____, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. ____ din data de ____ și a Procesului Verbal de adjudecare nr. ____ din data de ____ la licitația organizată în vederea atribuirii contractului de concesiune pentru imobilul teren cu construcții situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7, județul Sălaj, identificat în CF nr. 60303, proprietate privată a Municipiului Zalău, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului constă în preluarea în concesiune a imobilului teren cu construcții situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7, județul Sălaj, identificat în CF nr. 60303, teren cu nr. cadastral 60303 în suprafață de 5.800 mp și construcții cu nr. cadastral 60303-C1 –Anexă (bazin vidanjabil) cu suprafața construită la sol de 28 mp, nr. cadastral 60303-C2 – Hală (grajd maternitate) cu suprafața construită la sol de 427 mp, nr. cadastral 60303-C3 – Anexă (magazie-bucătărie cu șopron) cu suprafața construită la sol de 23 mp, nr. cadastral 60303-C4 – Hală (grajd îngrășare) cu suprafața construită la sol de 270 mp, teren parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă, proprietate privată a Municipiului Zalău, în scopul desfășurării unor activități care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile Regulamentului local de urbanism, cu respectarea prevederilor P.U.G. Zalău 2010, conform certificatului de urbanism nr. 975 din 17.08.2021.

Art.2. Imobilul se înscrie în zona de impozitare fiscală - „D”.

Art.3. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur și bunuri proprii. Bunurile de retur 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. Bunurile proprii, 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.

Art.4. La încetarea contractului de concesiune investițiile realizate în vederea desfășurării activității, revin deplin drept, gratuit și liber de orice sarcini, concedentului Municipiul Zalău, părțile stabilind de comun acord că acestea constituie bunuri de retur.

Art.5. Descrierea obiectului și a condițiilor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini, anexa nr. ____ la HCL nr. ____ din ____ - anexă la prezentul contract, pe care concesionarul le acceptă integral.

Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completând prevederile contractuale.

III. DURATA CONCESIUNII

Art.6. Durata concesiunii este de 25 ani, de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

Art.7. Concedentul se angajează ca în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției contractuale, în cuantum de ____ lei (care se va constitui de către concesionar în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune), să predea concesionarului imobilul, încheindu-se în acest sens un proces verbal de predare-primire al amplasamentului.

IV. REDEVENȚA. PLATA REDEVENTEI

Art.8. Prețul concesiunii, stabilit în urma Procesului Verbal de adjudecare nr. ____ din data de ____, este de ____ lei, ce se va plăti de către concesionar în rate trimestriale eşalonate pe o perioadă de 15 ani, rezultând o redevență anuală de ____ lei. Plata redevenței se va face în rate egale, trimestriale, începând de la data semnării contractului, numerar la caseria Serviciului de Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, conform prevederilor legale în vigoare, sau prin ordin de plată în contul concedentului nr. RO46TREZ56121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Art.9. Sumele anuale prevăzute la art.8. vor fi plătite pe baza facturilor emise trimestrial, iar termenele de plată sunt: 31 ianuarie pentru trim. I, 30 aprilie pentru trim. II, 31 iulie pentru trim. III, 31 octombrie pentru trim. IV.

Art.10. Prețul anual prevăzut la art.8. va fi indexat anual cu indicele de inflație aferent anului precedent, rezultând astfel debitul anului curent.

Art.11. Regularizările ca urmare a indexării debitului cu indicele de inflație aferent 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.

Art.12. În cazul în care concedentul nu plătește redevența la termenul scadent, conform art.9., va suporta majorările de întârziere calculate la suma datorată, în procentul de 2%, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art.13. În cazul retragerii concesiunii din culpa concesionarului, redevența achitată nu se va restitui concesionarului.

V. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art.14. Prezentul contract încetează în următoarele situații:

a) prin expirarea duratei stabilite dacă părțile nu convin, în scris, la prelungirea lui; contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani; în cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial, redevența pentru perioada pentru care se acordă prelungirea stabilindu-se în conformitate cu prevederile legale;

- b) prin denunțare unilaterală de către concedent, dacă interesul local sau național o impune, concedentul putând modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, asigurând despăgubirile corespunzătoare valorii investiției. În această situație se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.
- c) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către concesionar prin prezentul contract sau al incapacității îndeplinirii acestora, contractul se consideră reziliat de plin drept, fără notificare și fără intervenția instanței de judecată; în acest caz, garanția constituită în valoare de ____ lei, reprezentând valoarea redevenței primului an, va fi reținută de către concedent;
- 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) prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără somație, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, în cazul în care concesionarul nu achită redevența aferentă a două trimestre consecutive sau în cazul în care vreuna din părți nu-și îndeplinește orice altă obligație asumată, cu plata de despăgubiri în sarcina părții în culpă;
- g) prin acordul părților;
- h) prin retragerea concesiunii pe cale administrativă de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, în cazul nerespectării de către concesionar a obiectivului concesiunii, fără obligarea concedentului la plata de daune interese și fără obligația concedentului de a restitui redevența aferentă perioadei din concesiune achitată la încheierea contractului sau ulterior.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.15. Drepturile concedentului

- a) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în prezentul contract.
- b) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul local sau național, iar concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.
- c) Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului cu cerința notificării intenției către concesionar cu 3 luni înainte.

Art.16. Drepturile concesionarului

- a) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, exclusiv pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.
- b) Concesionarul are dreptul de a folosi bunul ce face obiectul concesiunii în scopul realizării investițiilor de reabilitare și reamenajare a imobilului, cu acordul concedentului.
- c) Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terții pentru asigurarea și valorificarea exploatarea imobilului ce face obiectul concesiunii, în condițiile legii.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.17. Obligațiile concedentului

- a) Concedentul are obligația ca prin împuterniciții săi să urmărească stadiul lucrărilor ce urmează a se realiza în vederea exploataării în condiții optime ale bunului concesionat.
- b) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.
- c) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afara cazurilor prevăzute expres de lege și a situațiilor prevăzute la art.15 lit.b.
- d) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Art.18. Obligațiile concesionarului

- a) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
- b) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit prin contractul de concesiune. La scadență părțile sunt de drept în întârziere, fără somație, notificare sau îndeplinirea altor formalități și sumele datorate cu titlu de redevență devin lichide, certe și exigibile, fiind purtătoare de penalități de întârziere.
- c) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, suma de ____ lei, reprezentând suma datorată pentru primul an de exploatare, în contul RO76TREZ5615006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.
- d) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- e) Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul contractului.
- f) Concesionarul va face demersurile necesare în vederea trecerii dreptului de concesiune în cartea funciară, în termen de 60 zile de la semnarea contractului de concesiune și va comunica în scris concedentului o copie a extrasului de Carte Funciară. Cheltuielile aferente autentificării contractului și înscrierii acestuia în registrele de publicitate imobiliară cad în sarcina exclusivă a concesionarului.
- g) Pe toată durata contractului de concesiune, concesionarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința imobilului, respectiv apă, canal, energie electrică și termică, telefonie și internet, deșeuri menajere și va încheia în acest sens contracte cu furnizorii și va efectua pe cheltuiala sa lucrările de deratizare, dezinsecție și dezinfecție.
- h) Concesionarul va suporta cheltuielile referitoare la întreținerea centralei termice (reparații, revizii tehnice, etc.) și a întregii instalații de încălzire și de utilizare a gazelor naturale, iar la încetarea concesiunii, concesionarul va preda concedentului întreaga instalație de utilizare a gazelor naturale, centrala termică și calorifere în stare de funcționare.
- i) În cazul în care concesionarul va realiza lucrări de reparații și reamenajare a construcției, aceste lucrări se vor realiza cu acordul concedentului, în condițiile respectării prevederilor autorizației de construire eliberată de cei în drept precum și a avizelor și a acordurilor prevăzute de Legea 50*/1991, în condițiile precizate în documentațiile ce au stat la baza eliberării autorizației de construire, vizate spre neschimbare. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de reparații cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara

drumurilor publice. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe concesionar. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico – edilitare și obținerea acordului de la deținători cad în sarcina concesionarului.

j) Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a bunului ce face obiectul concesiunii.

k) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, pe baza unui proces verbal de predare - primire.

l) Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract, și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare. Concesionarul se obligă să respecte întocmai toate prevederile legale și dispozițiile privind apărarea împotriva incendiilor, sens în care va obține, după caz, toate avizele/autorizațiile necesare funcționării.

m) Concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului conform OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, privind protecția mediului, cu modificările ulterioare, toate obligațiile de mediu incumbând în sarcina concesionarului.

n) Pentru nepredarea imobilului ce face obiectul prezentului contract la termenele convenite, în caz de încetare sau reziliere, concesionarul datorează pe lângă prejudiciul, cauzat ca urmare a lipsei de folosință a proprietarului, calculat la nivelul sumei stabilită prin contract și daune interese în cuantum de 10 lei/zi de întârziere care se vor datora până la predarea efectivă a imobilului.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.19. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

IX. LITIGII

Art.20. Litigiile de orice fel, apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, în măsura în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței de contencios administrativ din municipiul Zalău.

Art.21. Pe toată durata concesiunii concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare din România.

X. CLAUZE SPECIALE

Art.22. Orice schimbare esențială a destinației imobilului care a făcut obiectul concesiunii, **fără acordul concedentului**, atrage retragerea fără pretenții a concesiunii.

Art.23. La încetarea contractului, imobilul se va preda proprietarului Municipiul Zalău la valoarea acestuia, cuprinzând inclusiv lucrările de modernizare efectuate de concesionar **fără a exista obligația plății vreunei despăgubiri în sarcina proprietarului** pentru sporul de valoare adus imobilului deoarece exploatarea acestui imobil a adus beneficii concesionarului și au fost *deduse cheltuielile cu amortizarea*.

Art.24. Investițiile efectuate asupra imobilului concesionat se supun amortizării până la expirarea contractului, la valoarea investițiilor efectuate și a amortizării corespunzătoare în conformitate cu art. 239 alin 2 din *Ordinul nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate*;

Art.25. În caz de forță majoră: Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile. Astfel, executarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile vor hotărî de comun continuarea sau încetarea contractului. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon sau e-mail, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezența părților. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Art.26. Prelucrarea datelor cu caracter personal

Executarea contractului de concesiune presupune prelucrarea datelor cu caracter personal fapt pentru care părțile se obligă:

- a) să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile legale în vigoare privind protecția datelor cu caracter personal, și anume dispozițiile Regulamentului 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 (Regulamentul general privind protecția datelor- RGDP), aplicabil oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii;
- b) să prelucreze datele cu caracter personal în mod legal, echitabil și transparent față de persoana vizată, în scopuri determinate, precise, explicite și legitime, într-un mod adecvat și limitat la scopurile prelucrării, pe o durată limitată la perioada necesară îndeplinirii scopurilor, în vederea asigurării securității adecvate a datelor;
- c) să colecteze, să prelucreze, să stocheze, să arhiveze datele cu caracter personal care se vor realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului UE nr. 679/2016, precum și cu respectarea legislației naționale în materie, în scopul executării contractului de concesiune având ca obiect preluarea în concesiune a imobilului teren cu construcții situat în municipiul Zalău, str. Măgurice, nr.7, județul Sălaj, identificat în CF nr. 60303, proprietate privată a Municipiului Zalău, în scopul desfășurării unor activități care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile Regulamentului local de urbanism, cu respectarea prevederilor P.U.G. Zalău 2010, conform certificatului de urbanism nr. 975 din 17.08.2021.
- d) să păstreze datele cu caracter personal într-o formă care permite identificarea persoanelor vizate pe o perioadă care nu depășește durata necesară îndeplinirii scopului pentru care au fost prelucrate, și anume durata necesară executării contractului, urmând ca ulterior datele stocate pe toată această perioadă să fie șterse;
- e) să asigure integritatea și confidențialitatea datelor prin luarea unor măsuri tehnice și organizatorice corespunzătoare, pentru a preveni accesul neautorizat, prelucrarea sau distribuția ilegală, precum și pierderea accidentală, modificarea sau distrugerea;
- f) să se informeze și să se notifice reciproc cu privire la orice încălcare a securității prelucrării datelor cu caracter personal, în vederea adoptării de urgență a măsurilor tehnice și organizatorice ce se impun și în vederea notificării Autorității Naționale de Supraveghere a

Prelucrării Datelor cu caracter personal (ANSPDCP), conform obligațiilor ce derivă din prevederile Regulamentului nr. 679/2016.”

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.27. Concesionarul este obligat să suporte pe toată durata concesiunii taxele și impozitele stabilite în condițiile legii, pentru imobilul concesionat, clădire și teren aferent, cât și pentru cele proprietatea acestuia și altele.

Art.28. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face cu acordul părților, în condițiile legii, prin act adițional.

Art.29. Concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie să fie predate concedentului la încetarea concesiunii, din orice motive.

Art.30. Dreptul de concesiune asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract se transmite în orice modalitate prevăzută de legislația în vigoare la data transmiterii, cu acordul concedentului.

Art.31. Toate pactele comisorii stipulate în contract se vor considera ca fiind de gradul IV. Prezentul contract de concesiune s-a încheiat azi _____, în 5 exemplare.

CONCEDENT
MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR,
Ionel Ciunt

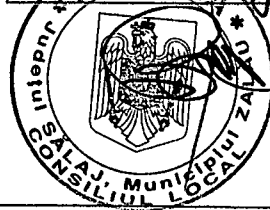
CONCESIONAR

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA ECONOMICĂ,
Ec. Mariana Cuibuș

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIU,
Alexandru Pura

Vizat,
SERVICIUL JURIDIC

Anexa 2 la HCL Nr. 320
din 28. octombrie 2021
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ionel Ciunt



CONTRASEMNAȚĂ
SECRETAR GENERAL
Mariana Bîrnică Făzacas

Anexa 3

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN CU CONSTRUCTII

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

Anexa 3 la HCL Nr. 320
din 28. octombrie 2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
leodor Bălășel



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Mariana Dimașcă Tazacș

Destinatarul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

Solicitantul lucrării: MUNICIPIUL ZALAU

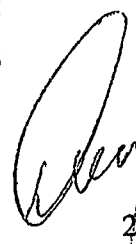
Executantul lucrării: Ing. DEHELEAN GHEORGHE – expert tehnic judiciar si
evaluator ANEVAR

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 Proprietății.....	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 Proprietății Subiect în Piață.....	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 PROPRIETATI 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 , inregistrat 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 Inspecție: 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>
Abordările 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

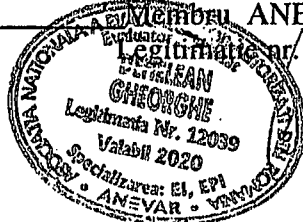
Referitor la proprietatea imobiliara: Teren intravilan , în suprafata de 5.800 mp. , cu constructii agrozootehnice , situata în municipiul Zalau , strada Magurice , nr. 7 , judetul Salaj , identificata în Extrasul de Carte Funciara nr. 60303 Zalau , nr. cadastral 60303.

Subsemnatul Dehelean Gheorghe , în calitate de Membru ANEVAR , certific dupa cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Afirmatiile sustinute de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe parti și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese prezente sau de perspectivă, referitoare la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de proprietatea imobiliară evaluată în prezentul raport de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client pentru activitatea de evaluare nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate, nu s-a exprimat ca procent din valoarea estimată, nu este condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă, nu este legat de producerea unui eveniment sau beneficiu viitor care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020 și cu respectarea prevederilor legale în materie, a principiilor și reglementărilor "Codului de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat Anevar";
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele elaborate de ANEVAR "SEV 400 – Verificarea Evaluărilor", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI;
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date, considerate ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății imobiliare, pe care am efectuat-o personal.
- Pentru realizarea raportului de evaluare nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului și utilizatorului desemnat și în scopul precizat. Utilizarea raportului de evaluare pentru alt scop nu este valabilă.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege.
- La data întocmirii prezentului raport de evaluare , subsemnatul Dehelean Gheorghe , este Membru ANEVAR , cu legitimația nr. 12039.

Zalau,
02 Octombrie 2020

Intocmit,
Ing. DEHELEAN GHEORGHE
Membru ANEVAR



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 între evaluator, client si utilizatorul desemnat.

“Îmi 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 evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului si utilizatorului desemnat, in scopul estimării 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 , inscris 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 Piata*” definita in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020 „SEV 104 – Tipuri ale Valorii”, astfel:

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

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. Insectia 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 efectuarii raportului de evaluare , m-am deplasat la fata locului unde am facut personal constatarile 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. Insectia 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 inspectiei în teren, in cazul prezent s-a efectuat inspectia 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 ma documenta, am solicitat proprietarului informatii legate de proprietatea imobiliara, am verificat si sintetizat informatiile primite de la proprietar si cele colectate de pe piata, am aplicat abordarile adecvate scopului si tipului de proprietate evaluat. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitatile 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 factic), 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

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

Sursele de informații utilizate:

- Informațiile furnizate de către proprietar care este responsabil pentru veridicitatea și acuratețea informațiilor;
- Informații referitoare la Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Zalau preluate de pe site-ul Primăriei municipiului Zalau <https://www.primariazalau.ro/portal>;
- Informații 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.
- Informații privind impozitul pe proprietate de la Serviciul de Impozite și Taxe Locale al municipiului Zalau;
- Informații furnizate de către investitori, proiectanți, topografi, evaluatori, agenți imobiliari, care își desfășoară activitatea pe piața locală, proprietari – vânzatori de proprietăți similare.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.9.1. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar (Extras de Carte Funciara , Plan de proiectie Stereo 70 , Plan de încadrare în zona , Plan de delimitare a imobilului) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.



- 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.



- Nu am fost informat si nu s-au observat cu ocazia inspectiei în 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”.

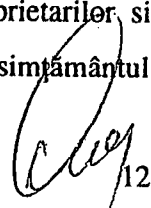
In realizarea prezentului raport de evaluare nu s-au evidentiat ipoteze speciale.

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 atentia 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 asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului, fata de utilizatorii nedesemnați și fata 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 fractionate 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 semnătura originală.

2.11. Declarația conformității 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, fotografiile 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, in 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.

Fişele 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 dezvoltarilor 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 LAIFO , 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 , inainte 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 adăugă agențiile companiilor de asigurări.

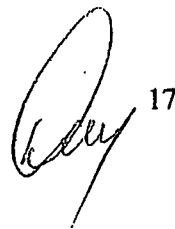
În plus, există diverse societăți financiare nebancare, case de schimb valutar, brokeri de credite și de asigurări, cooperative de credit, etc., care oferă servicii financiare populației.

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



17

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 și gazoasă este redusă.

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

Zona în cauză este predominant formată din case vechi dar și de case unifamiliale noi în regim de înălțime de până la P+E , precum și din spații agrozootehnice și spații prestări 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 proprietății este favorabil activității agricole.

În zona există linie de transport în comun , stație locală în imediată apropiere.

Date despre localizare

Proprietatea imobiliară în cauză se află în intravilanul municipiului Zalau , str. Magurice , nr. 7 , județul Salaj.

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

3.3. Descrierea terenului:

Proprietatea imobiliară subiect , respectiv teren în suprafață de 5.800 mp. , identificată în Extrasul CF nr. 60303 Zalau , nr. cadastral 60303 , se află în intravilanul municipiului Zalau , str. Magurice , teren aferent celor două hale și acelor două anexe.

Accesul la terenul proprietatea subiect în suprafață totală de 5.800 mp se realizează dintr-un drum de acces pietruit și care se bifurcă din strada Cetății , strada publică asfaltată și cu iluminat public.

Strada Magurice este o stradă publică amenajată (asfaltată parțial) , are asigurat iluminatul public stradal și nu are trotuare de acces pietonal , se bifurcă pe partea dreaptă , în sensul ieșirii din municipiul Zalau , din artera principală de circulație Zalau-Jibou.

Forma terenului este neregulată , având următoarele vecinătăți:

- Nord: pădure și Pausan F.;
- Est: dig;
- Vest: str. Magurice;
- Sud: parau.

Proprietatea subiect are utilități: energie electrică , pe amplasament , din rețeaua stradală.



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 construcției , a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea , utilitatea și valoarea construcției , 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) , identificată cu nr. cadastral 60303-C4 (nr. cadastral vechi: 5813) , în Extrasul C.F. nr. 60303 Zalău (nr. C.F. vechi: 4706/N) , a fost dobândită 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 încalzitării , 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 competitive)

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 si în zone considerate similare din punct de vedere al dezvoltarilor imobiliare , cu caracteristici fizice si economice relativ egale, diferențele fiind în funcție de zona de amplasare (localizare) a acestora, de suprafata, forma, accesul la strada, utilități pentru terenuri si suprafata, amenajări, finisaje, utilități si dotari 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 sustine 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 investitional crește față de ce s-a întâmplat în ultimii ani, acestia căutând solutii alternative la dobânzile mici oferite de către bănci. Pe fondul tendinței de stabilizare a preturilor, piața pe sectorul spațiilor agro-industriale a revenit în ultimii 5 ani în topul preferintelor celor interesati 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 Zalău , 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 Zalău , potențialii cumpărători au început să se îndrepte spre terenuri din localitățile învecinate ale municipiului Zalău. 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 , forma neregulată , acces la strada , 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 Zalău 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 zonala, 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 asemanările și diferențele între proprietăți,



24

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 usoară 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 reprezentată de investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip spații agro-industriale pentru producție proprie (inclusiv închiriere), ceea ce rezultă că proprietatea subiect poate fi absorbită de către piață.

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

4.6. Previziunea absorbției proprietatii subiect în piața

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 proprietățile comparabile prezentate , proprietatea subiect are câteva caracteristici care o plasează într-o imagine mai slabă față de unele dintre ele și pentru care participanții de pe piață nu o prea apreciază.

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

Partea a V - a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordării de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 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 bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piață care fundamentează și valoarea de piață. Analiza celei mai bune utilizări reprezintă un studiu economic al forțelor de pe piață, care este focalizat asupra proprietatii în cauză. Informațiile generale colectate și analizate pentru a estima valoarea proprietatii dovedesc premisa pe care se bazează concluziile asupra celei mai bune utilizări.



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.**

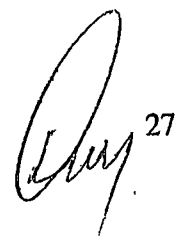
În cadrul analizei pieței in localitatea Zalau , zona cartier Ortelec și în timpul inspecției proprietății imobiliare subiect s-au observat atat terenuri construite , dar și multe loturi de terenuri libere pentru constructii rezidentiale.

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

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 în varianta de teren considerat a fi liber sunt următoarele:

- Cea mai bună utilizare a terenului intravilan considerat a fi liber este pentru edificarea unor construcții 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 construcție agrozootehnica și să o utilizeze pentru activitatea proprie, și într-un număr mult mai mic, investitori care doresc să edifice o construcție 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 electrică fiind la limita amplasamentului.

5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Proprietatea imobiliară analizată este formată din teren cu suprafața de 5.800 mp și construcții agrozootehnice de tip parter cu suprafața utilă totală de 580,00 mp și o suprafață construită desfasurată de 697,00 mp., situat în zona periferică a municipiului – zona cartier Ortelec.

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

- **Testul de permisivitate legală**

În cazul în care terenul este considerat construit, construcțiile edificate de tip hale în regim parter, respectă destinația 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 Zalău, terenul pe care este construită proprietatea imobiliară subiect având destinația de "activitate economică cu caracter agro-zootehnic".

- **Testul pentru posibilitatea fizică**

Din moment ce construcțiile există pe amplasament, **îndeplinește condiția de fizic posibilă** (dimensiune, suprafață, accesibilitate, etc), este dotată cu toate utilitățile specifice, capacitățile acestora fiind suficiente, construcțiile fiind executate și puse în 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 productiva**) 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, substituția, 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 (comparatia 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 *Comparatia Directă sau Comparatia Vanzarilor*, (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 vandute 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 analizarea 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 intre 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 comparație specifice proprietății:

7. localizarea

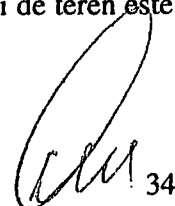
Caracteristicile fizice:

8. Suprafața (mp)
9. Destinația (utilizarea terenului)
10. Amenajări exterioare (străzi, trotuare)
11. Topografie/relief
12. Utilități disponibile
13. Forma în plan & deschidere.

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

Sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, localizate în municipiul Zalău – zona Ortelec. Acestea sunt descrise în cele ce urmează:

- **Proprietatea comparabilă A:** teren cu suprafața de 1.500 mp, situat în municipiul Zalău - zona Ortelec, str. Deleni; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează direct din strada asfaltată; utilitățile disponibile sunt la limita proprietății și constau din: energie electrică, apă și gaz metan; forma lotului de teren este una regulată; acesta este liber constructibil și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 15 Euro/mp.
- **Proprietatea Comparabilă B:** Teren cu suprafața de 2.000 mp., situat în municipiul Zalău - zona Ortelec, str. Bujorilor; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează, prin drum de servitute, din strada asfaltată; utilitățile disponibile sunt situate în apropierea terenului și constau din: energie electrică, apă și gaz metan; forma lotului de teren este una regulată; acesta este liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 20,00 Euro/mp.
- **Proprietatea Comparabilă C:** Teren cu suprafața de 5.800 mp, situat în municipiul Zalău - zona Ortelec, gradina Onului; regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (asfaltată); topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile sunt la cca 70,00 ml de limita terenului și constau din energie electrică, apă și 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 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.



35

În analiza proprietății subiect în raport cu proprietățile comparabile alese vom utiliza *Analiza 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%
Cuquantum 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
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum 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
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		13,50	18,00	13,50
Condiții de finanțare	Numărar	Numărar	Numărar	Numărar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		13,50	18,00	13,50
Condiții de vânzare	Nepărțitoare	Nepărțitoare	Nepărțitoare	Nepărțitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		13,50	18,00	13,50
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		13,50	18,00	13,50
Localizare	Str. Magarice	Str. Deleni	Str. Bujorilor	Grădina Onului
Comparativ cu subiectul		Similar	Superior	Superior
Cuquantum ajustare (%)		0%	-10%	-10%
Cuquantum 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 comparabila 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.**

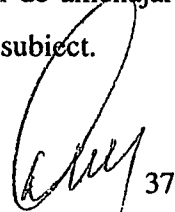
➤ **Pentru "*Destinatie*" s-au aplicat ajustări preturilor proprietatilor comparabile (-15%) , deoarece toate aceste comparabile au ca destinații rezidentiale**

➤ **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 procedura:

- 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 chiriașului 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 estimează **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 Piață 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 următoarele comparabile:

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

Având în vedere chiriile practicate la spații 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 lunară obținabilă de **464 euro/lună (echivalent 0,80 euro/mpSu/lună)**.

Etapa a II – a - Obținerea Ratei totale de Capitalizare

Conform revistei publicată de către ANEVAR „VALOAREA oriunde este ea”, nr. 25/12.2019 , Rata de capitalizare estimată pe baza informațiilor din piață , pentru construcții industriale , se încadrează în intervalul 8,75 – 10,75. Pentru proprietatea în cauză , evaluatorul a ales o rată 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 capitalizarii venitului* pentru a putea estima un venit stabilizat aferent unui singur an, existand suficiente informatii de piată 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

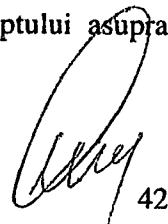
Abordarea prin Cost este acea abordare a evaluării fundamentată pe principiul substitutiei, conform căruia niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de a obtine imediat un amplasament si de a edifica o constructie similara pe acesta, cu atractivitate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

Etapale 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 prețurilor în funcție de criteriul de comparație preț/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 consideră ca cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

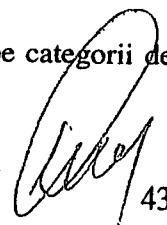
Costul de înlocuire => costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se determină prin stabilirea costului prezent (costul de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: 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 deprecierei.

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;

Înălțime: 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;

Înălțime: H = 2,20 m;

Finisaje: normale .

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE :

4.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

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 învelitoare 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.

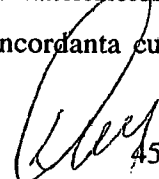
În teoria si practica evaluării există trei forme ale deprecierei:

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 deficiență 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 și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare; afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

DEPRECIEREA DIN CAUZE EXTERNE - CAPITALIZARE PIERDERE DE VENIT

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Diferența de chirie lunară			0,55euro/mp/Su
Suprafața utilă de calcul mp/ pierdere chirie lunară euro	Mp	580,00 mp Su	319 euro/lună
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
Cheltuieli de exploatare (8% din VBE)	EUR		-275
Pierdere Venit Net Anual – VNE	EUR		3.170
Rată totală de capitalizare "c"			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 Zalău și zona Ortelec-Zalău, unde este amplasată proprietatea subiect.

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

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

Diferența de chirie între municipiul Zalău și zona Ortelec-Zalău este de 0.55 euro/mpSu/lună.



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

(clădiri și construcții speciale) de pe amplasament $\Rightarrow$ valoarea dreptului absolut asupra proprietății

imobiliare subiect. Această etapă este specifică numai în cazul evaluării proprietăților imobiliare compuse din construcții și teren.

S-a adăugat *valoarea estimată a terenului considerat a fi liber de 40.500 euro* și rezultă o indicație a valorii dreptului asupra proprietății imobiliare subiect.

Prin urmare, se poate concluziona ca *Valoarea de Piață* a proprietății imobiliare analizate, compusă din: două hale (clădiri agrozootehnice) și Teren în suprafața de 5.800 mp, *estimată prin Abordarea prin Cost este: 76.500 euro.*

Partea a VII - a – ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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.

În cadrul acestui capitol se stabilește **valoarea de piață**, prin respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 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 și de închiriere ale proprietăților comparabile.

Cantitatea și calitatea informațiilor

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

Analiza rezultatelor și valorile obținute 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

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

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:

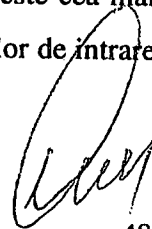
Abordarea cea mai adecvată în cazul prezent este **Abordarea prin venit** , în urma aplicării căreia **Valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect compusa din: 2 hale (constructii agrozootehnice) si Teren in suprafata de 5.800 mp a fost estimată la:**

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

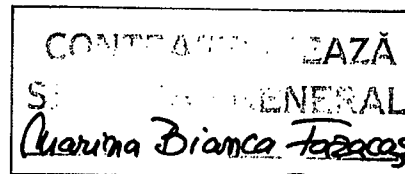
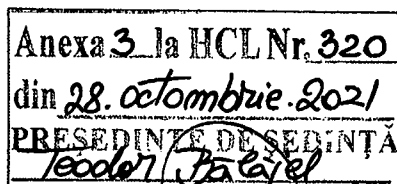
- **Acte de Proprietate:**
 - Extras de Carte Funciara;
- **Documentatia Cadastrala:**
 - Plan de incadrare in zona;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Certificat de Urbanism nr. 862 din 15.08.2020.
- **Surse de informatii:**
 - Comparabile utilizate - Oferte de vânzare terenuri
 -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

Intocmit,

Dehelean Gheorghe

Membru EPI - ANEVAR

Legitimatie nr. 12039



Data raportului:

02 Octombrie 2020