



## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZĂLĂU

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj  
tel/fax: +40-260-661869  
email: primaria@zalausj.ro  
www.zalausj.ro



Certificat RO-3415, pentru  
Sistem de Management al Calitatii  
Conform ISO 9001:2000

### **HOTĂRÂREA NR.22**

**din 23 februarie 2009**

**privind respingerea cererilor de vânzare –cumpărare a unor construcții zootehnice cu terenul aferent acestora , ,proprietatea privata a Municipiului Zalău și aprobarea vânzării acestora prin licitație publică deschisa cu strigare**

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul Direcției patrimoniu nr.3642 din 22.01.2009,

Hotărârile Consiliului local al municipiului Zalău nr.264/2002 și nr.20/2003,

Cererile de vânzare cumpărare nr.876/10.01.2008 ,852/09.01.2008 formulate de SC Elani SRL și d-l Păușan Florin în numele AS Măgurice ,

Văzând prevederile art.7 alin 1 din OUG 168/2001 privind punerea în valoare a construcțiilor zootehnice dezafectate, destinate creșterii, îngrășării și exploatării animalelor, precum și a fabricilor de nutrețuri combinate dezafectate aprobată prin Legea 387/2002 ,completată si modificată prin Legea nr. 335 din 8 iulie 2004,

În temeiul art.123 alin 1 si alin.2 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale,cu modificarile ulterioare ;

În baza art. 36 alin 1,2 lit c,si alin.5 lit.b si alin 2 lit 'c' coroborat cu art. 45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală,repUBLICATA si cu modificarile ulterioare.;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. Se resping cererile de vânzare –cumpărare nr. 876/10.01.2008 ,852/09.01.2008 a SC Elani SRL si a d-lui Păușan Florin în numele AS Măgurice pentru dobândirea în condițiile OUG 168/2001 a imobilelor construcții zootehnice cu terenul extravilan aferent acestora ,proprietatea privata a Municipiului Zalău,identificate în CF Zalău 4706/N nr.cad.5813,în suprafață de 5800 mp,peu pentru considerentele arătate în Referatul Direcției patrimoniu nr.3642 din 22.01.2009 care face parte integranta din prezenta hotărâre ( anexa 1).**

**Art.2.(1) Se aproba vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a imobilelor construcții zootehnice cu terenul extravilan aferent acestora ,proprietatea privata a Municipiului Zalău,identificate în CF Zalău 4706/N nr.cad.5813,în suprafață de 5800 mp,conform planului de amplasament și delimitare. Anexa 2 la prezenta hotărâre.**

(2) Se aprobă Caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică deschisa a imobilului identificat conform art.2 alin.1,caiet de sarcini care constituie anexa 3 la prezenta hotarare.

(3) **Pretul de vanzare de pornire la licitatie a imobilului asa cum este identificat în CF 4706/N nr.cad.5813 este de 491.100 lei,conform Raportului de expertiza tehnica si de evaluare întocmit de expert Orza Mircea ( anexa 4 ) și se va achita integral în termen de cel mult 30 zile de la data adjudecării.**

**Art.2.Comisia de licitatie va fi stabilită prin Dispoziția primarului municipiului Zalău,iar primarul este imputernicit sa semneze prin delegat contractul autentic de vânzare cumpărare.Cheltuielile privind operatiunile de vanzare cad în sarcina cumpărătorului.**

**Art.3.Prezenta hotărâre poate fi contestată de persoanele interesate la Tribunalul Salaj potrivit Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ .**

**Art.4.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu și comisia de licitație.

**Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institua Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția economică
- Direcția tehnică
- Direcția patrimoniu
- Direcția Administrație publică locală
- SC Elani SRL
- Păușan Florin

**Notă:** Luând act de existența unui proces demarat de către -SC Elani SRL pentru imobilele care fac obiectul prezentei hotărâri executivul Primăriei municipiului Zalău va demara procedura de licitație doar la finalizarea litigiului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Gîrdan Emanoil



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR, Potroviță Stelian**

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Petroviță Stelian', written in a cursive style.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

450016-Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj  
telefon: 40-260-610550 fax: 40-260-661869  
http://www.zalau.sj.ro e-mail: primaria@zalau.sj.ro



Certificat RO-3415, pentru  
Sistem de Management al Calității  
Conform ISO 9001:2000

DIRECȚIA PATRIMONIU  
Nr. 3642 din 12.02.2009

la ANEXA  
HCL nr 22 / 23.02.2009

### REFERAT

vânzarea prin licitație publică a spațiilor dezafectate din zootehnie,  
de la adresa: Ortelec, str. Măguriceii nr. 5

În baza OUG 168/2001 privind punerea în valoare a construcțiilor zootehnice dezafectate destinate creșterii, îngrijirii și exploatării animalelor precum și fabricilor de nutrețuri combinate dezafectate și în temeiul HCL nr. 264/2002 și HCL nr.20/2003, Primăria Municipiului Zalău a încheiat contracte de atribuire în folosință gratuită a spațiilor dezafectate din zootehnie pentru Ferma Măgurice, **identificată în CF 4706/N Zalău nr. cad. 5813**, proprietatea Municipiului Zalău, situată la adresa: Ortelec, str. Măguriceii nr. 5, respectiv Contractul nr. 70222 din 27.02.2003 cu SC ELANI SRL și Contractul nr. 70224 din 27.02.2003 cu ASOCIAȚIA AGRICOLĂ MĂGURICE.

**Conform OUG 168/2001 art. 7 (1)** „la expirarea termenului de 5 ani prevăzut în contractul de atribuire în folosință gratuită, fabrica de nutrețuri combinate, **construcția zootehnică, terenul de sub acestea și incintele aferente pot fi vândute** persoanelor prevăzute la art. 2 lit. c), *“asociații de crescători de animale, cu sau fără personalitate juridică, precum și crescătorii de animale, persoane fizice sau juridice - acele persoane care desfășoară activități de creștere, exploatare a animalelor și/sau produc nutrețuri combinate”* care le-au avut în folosință gratuită, potrivit prevederilor prezentei ordonanțe de urgență, la un preț echivalent cu **10% din valoarea** acestora la momentul atribuirii în folosință gratuită, stabilită potrivit normelor metodologice”

și (2) *“în cazul în care crescătorul de animale, astfel cum este definit la art. 2 lit. c), devine proprietar al construcției zootehnice pe care a avut-o în folosință gratuită, acesta are un drept de preemțiune la concesionarea de terenuri agricole administrate de consiliile locale și/sau de Agenția Domeniilor Statului pentru terenurile agricole din apropierea construcțiilor zootehnice, dar și din alte zone, stabilite potrivit normelor metodologice”*.

Prin HCL nr. 264/2002 și HCL nr.20/2003 se hotărăște transmiterea în folosință gratuită imobilele dezafectate din zootehnie, de la adresa: Ortelec, str. Măguriceii nr. 5 fără a se stabili cu această ocazie și vânzarea acestora. La data la care au fost încheiate contractele de atribuire în folosință gratuită, în contract este prinsă o clauză de vânzare **însă vânzarea este posibilă, conform OUG 168/2001 art. 7 (1), doar la expirarea termenului de 5 ani prevăzut în contractul de atribuire în folosință gratuită cu respectarea legislației în vigoare, respectiv cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Zalău, conform art. 36 alin 1, 2 lit c) și alin 2 lit c) art. 45 alin 3 din Legea 215/2001.**

Contractele au fost încheiate și urmărite de către Serviciul Fond funciar și au fost înaintate spre urmărire Direcției Patrimoniu cu adresa 52154 din 21.11.2007.

Urmare solicitării de cumpărare formulate de către cele două firme la expirarea termenului de 5 ani prevăzut în contractul de atribuire în folosință gratuită, am analizat cele două contracte și am constatat următoarele:

- pe perioada derulării contractelor nu s-a plătit taxa similară cu impozitul pe teren, taxă prevăzută de Cod Fiscal – taxă care s-a achitat ulterior.
- Asociația Agricolă Măguricea – nu există, nu a fost înregistrată, nu este în evidențele Direcției Sanitară Veterinară și pt. siguranța alimentelor Sălaj. Activitatea s-a desfășurat în nume propriu de către dl. Păușan.
- SC Elani SRL – a deținut autorizația de funcționare nr. 29 din 23.10.2003 iar din data de 23.10.2006 s-a dispus anularea autorizației de funcționare. Constatăm că perioada de funcționare a fost de trei ani.

Din evidențele ASV rezultă că efectivul de animale în această perioadă a fost în medie de 35-40 de capete iar din evidențele contabile a Societății rezultă că activitatea s-a desfășurat chiar și în condițiile în care nu îndeplineau condițiile de autorizare sanitar veterinară. Conform adresei ASV nr. 25832/29.05.2008, media efectivului de porcine a fost de 35-40 de capete față de 60 de capete - obligație prevăzută la art. 10 din contract.

În Registrul Agricol nu sunt evidențiate efectivele de animale pentru care fac dovada, pe de altă parte, cu documente justificative din contabilitatea firmei

Conf. art. 20 din contract, la expirarea termenului de 5 ani, construcția și terenul ce fac obiectul acestor contracte vor fi vândute către SC Elani SRL, respectiv AS Măgurice, **dacă aceștia au respectat obligațiile asumate prin contract**, la un preț echivalent cu 10% din valoarea acestora la momentul atribuirii.

Deasemenea, precizăm că proprietarul imobilelor, respectiv Municipiul Zalău, nu a fost notificat privind imposibilitatea realizării de către administratorii celor două ferme a obligațiilor asumate prin contract. Nu au fost comunicate proprietarului valorile lucrărilor de investiții efectuate de către administratori și nici nu au fost identificate în raportul de evaluare, în mod distinct.

**Chiar și în situația în care s-ar aprecia neimputabil respectivul contract de folosință gratuită, din motive de oportunitate și văzând reglementarea legii** (OUG 168/2001 art. 7 (1) ... pot fi vândute), facultativă și nu obligatorie privind vânzarea bunurilor ce fac obiectul contractelor, apreciem că **vânzarea la licitație publică** și nu în condițiile OUG 168/2001, reprezintă modalitatea de valorificare eficientă a patrimoniului privat al Municipiului Zalău comparativ cu vânzarea la nivelul de 10% din valoarea de inventar al bunurilor la data semnării contractelor.

**Arătăm că în condițiile** OUG 168/2001, prețul de vânzare al bunurilor de la Ferma Măgurice este de 10% din 29 120,36 lei (ron) = **2 912 lei**

Iar, **în condițiile de vânzare conform dreptului comun** și al Legii 215/2001, pornind de la raportul de evaluare prin care se stabilește valoarea de piață al bunului, raport efectuat la solicitarea Primăriei Municipiului Zalău de către un evaluator autorizat ANEVAR, prețul de pornire al licitației este de la **491 100 lei**.

Având în vedere cele de mai sus, propunem:

Art. 1. Respingerea cererilor de cumpărare formulate de SC Elani SRL, respectiv dl. Păușan în numele AS Măgurice(inexistentă)

Art. 2. Însușirea de către Consiliul Local a valorii Fermei Măgurice rezultată din expertiză și stabilirea acesteia ca preț de pornire a licitației.

Conform evaluării efectuate la solicitarea Primăriei Municipiului Zalău de către evaluatorul autorizat ANEVAR, dl. ing. Orza Mircea și a documentației de dezmembrare întocmită de expertul tehnic Șofron Sabin și însușită prin HCL nr. 139 din 12 mai 2008 pentru imobilul (Ferma Măgurice) identificat în CF 4706/N Zalău nr. cad. 5813, proprietatea Municipiului Zalău, situația valorică se prezintă astfel:

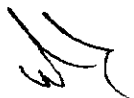
Nr. cad. 5813/1 – 538 mp teren extravilan cu o hală	132760 lei
Nr. cad. 5813/2 – 380 mp teren extravilan	21940 lei
Nr. cad. 5813/2 – 4882 mp teren extravilan cu o hală și două anexe	336400 lei
<b>TOTAL</b>	<b>491100 lei</b>

Art. 3. Vânzarea prin licitație publică a Fermei Măgurice și a terenului aferent. Prețul de pornire a licitației va fi 491100 lei la care se adaugă TVA.

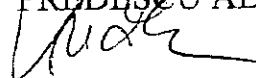
Art. 4. Aprobarea Caietului de sarcini privind vânzarea prin licitație publică.

În cazul în care adjudecatarul licitației va fi altul decât administratorul actual, acesta va fi despăgubit pentru lucrările de investiții efectuate la imobilele în discuție, după o evaluare prealabilă a acestor lucrări, efectuată de un evaluator autorizat.

DIRECTOR EXECUTIV,  
TULAI IOAN

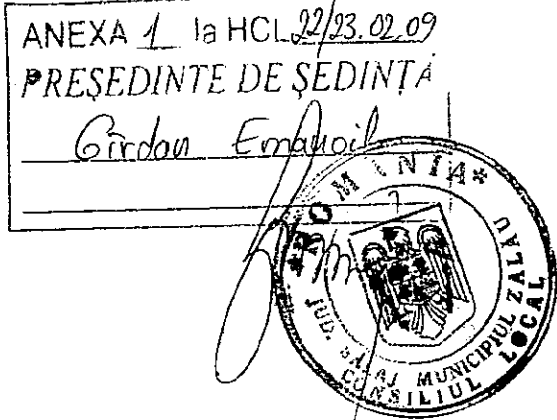


ȘEF SERVICIU,  
PREDESCU ADINA

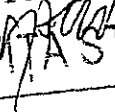


ANEXA 1 la HCL 22/23.02.09  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Girdan Emilian



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIȚA STELIAN



SC. ELANI SRL  
ZALAU, STR. CRISAN, NR.7, SC. A, AP.2, SALAJ  
TELEFON 661631-0722335149  
NR.....1.....DATA..09.01.2008:

MUNICIPIUL ZALAU  
CONSILIUL LOCAL  
NR. 876  
Zila 10 luna 01 anul 2008

~~S. Patrinoiu~~  
S. Patrinoiu  
F. Trakos

CATRE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
ZALAU

Subsemnata BALANA ADRIANA in calitate de administrator la firma SC ELANI SRL , va rog sa finalizati contractul nr 70222 /27.02.2003 prin care am primit in folosinta gratuita spatii dezafectate din zootehnie situate in Ortelec, str. Maguniceii, nr. 5 , in conformitate cu OUG 168/13.12.2001.

Va multumesc!

SC ELANI SRL  
Admin. Balana Adriana

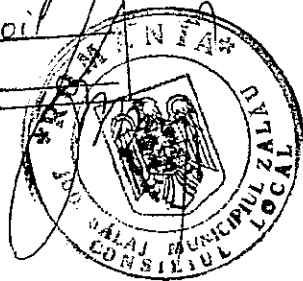
Data 09.01.2008

*ABM*



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVITA STELIAN

ANEXA 1 la HCL 22/23.02.09  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Gordan Emaușil



S. Patrinoiu  
11.01.2008

*[Signature]*  
Veracu

*P. Potrovița*  
*17/01/08*

MUNICIPIUL ZALAU  
CONSILIUL LOCAL  
NR. *892*  
ziua *09* luna *01* anul *2008*

Catre,

Primaria Municipiului Zalau

Subsemnatul Pausan Florin domiciliat in Zalau <sup>str.</sup> Magurica Nr.5 prin prezenta va rog sa aprobati solicitarea mea:

In baza contractului 70224/27.02.2003 am primit in folosinta gratuita un spatiu dezafectat situat in localitatea Ortelec, destinat cresterii porcilor cu O.U.G 168/13.12.2001

Mentionez ca am respectat obligatiile contractuale.

Va rog sa-mi aprobati posibilitatea de cumparare a spatiului respectiv conform contractului din 04.02.2003

Va multumesc !

Semnatura

Data  
09.01.2008

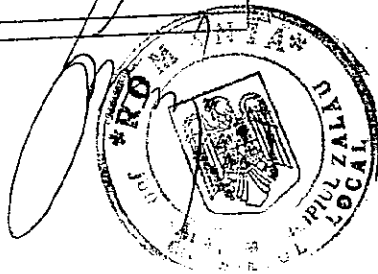


*P. Potrovița*  
*11.01.2008*

*(89)* *Jorau*

ANEXA 1 la HCL *22/23.02.09*  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
*Gordan Emanuel*

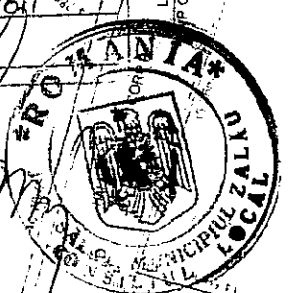
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
*P. Potrovița*  
POTROVIȚA STELIAN



Plan de amplasament si delimitare a bunului imobiliar cu propunerea de dezvoltare  
1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
1400	4700m <sup>2</sup>	Strada 1400
Lotul 1	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 2	2700m <sup>2</sup>	
Lotul 3	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 4	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 5	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 6	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 7	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 8	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 9	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 10	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 11	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 12	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 13	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 14	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 15	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 16	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 17	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 18	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 19	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 20	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 21	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 22	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 23	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 24	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 25	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 26	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 27	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 28	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 29	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 30	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 31	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 32	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 33	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 34	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 35	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 36	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 37	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 38	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 39	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 40	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 41	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 42	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 43	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 44	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 45	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 46	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 47	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 48	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 49	2000m <sup>2</sup>	
Lotul 50	2000m <sup>2</sup>	

ANEXA 2 la HCL 22/23.02.09  
PRESEDINTE DE SEDINTA  
Gindau Emancip



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR  
POTROVITA STELIAN

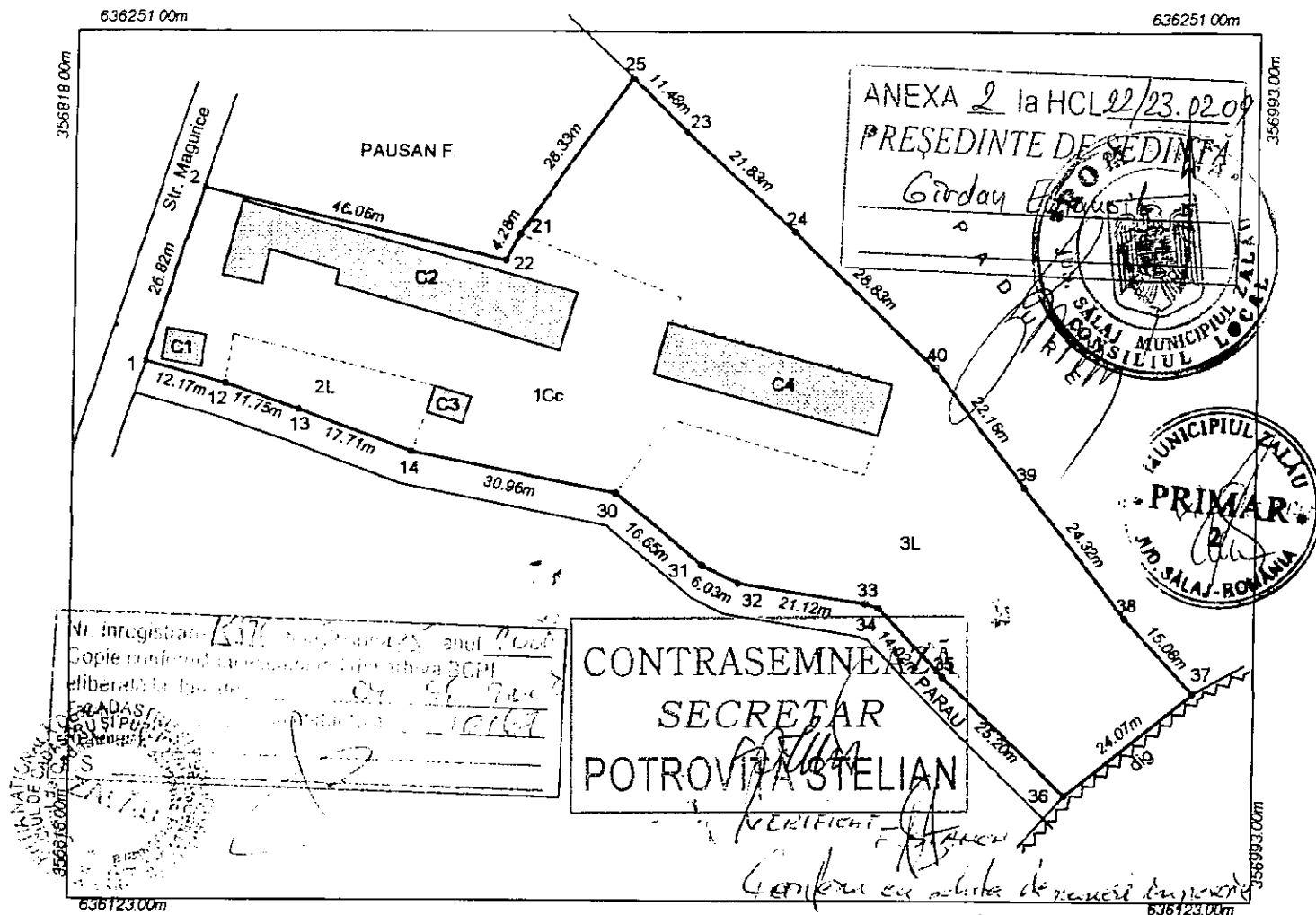
Situatia Viitoare (dupa dezvoltare)

Tipul de masura	Descrierea masurii	Mr. Cad	Situatia Activa	Substratia masurata imp	Clasificarea folosinta	Destinarea imobilului
1	teren de constructii	58131	530	610	06	teren de constructii cu hala - 161.630 mp (teren) - teren de hala - 2000 x 50 = 100.000 mp (teren) - teren de hala - 2000 x 50 = 100.000 mp (teren)
2	teren de constructii	58132	100	300	06	teren de constructii - teren de constructii - teren de constructii
3	teren de constructii	58133	400	100	06	teren de constructii - teren de constructii - teren de constructii
4	teren de constructii	58134	500	500	06	teren de constructii - teren de constructii - teren de constructii



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
**scara 1:1000**

<b>Nr. Cadastral</b> J 813	<b>Suprafata masurata</b> 5869	<b>Adresa Imobilului</b> mun.Zalau (teren extravilan)
<b>Cartea Funciara nr.</b>	<b>UAT</b>	<b>ZALAU - extravilan</b>



**A. Date referitoare la teren**

Nr.Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentii
1	Cc	2410	90000	teren extravilan
2	L	260	1560	teren extravilan
3	L	3140	18840	teren extravilan
<b>Total:</b>		<b>5800</b>	<b>110400</b>	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constructie	Suprafata constr. la sol(mp)	Valoare de impozitare	Mentii
C1	28	4032	ANEXA
C2	427	61488	HALA
C3	23	3312	ANEXA
C4	270	38880	HALA
<b>TOTAL</b>	<b>748</b>	<b>107712</b>	

**INVENTAR COORDONATE**

Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)	Pct.	E(m)	N(m)
1	356828.5300	636202.3900	35	356947.0200	636156.1100
2	356836.8700	636227.8800	34	356937.4600	636166.3600
21	356881.7000	636217.2900	33	356935.5700	636167.0000
22	356883.6300	636221.1100	32	356916.6500	636169.9800
25	356900.0300	636244.2100	31	356911.2000	636172.5600
23	356908.3000	636236.2500	31	356898.3400	636183.1400
24	356924.4600	636221.5700	14	356887.9700	636189.1500
40	356945.3100	636201.6600	13	356851.3900	636195.3700
39	356958.8000	636184.0800	12	356840.2700	636199.1700
38	356973.8200	636164.9500			
37	356983.9400	636153.7700			
36	356965.2000	636138.6600			

Suprafata totala masurata = 5869 mp  
 Suprafata din act = 5800 mp

Executant:  
 SOFRON GABIN  
 aut.SJ.nr.023/2009

Data: 31/08/2007

Se confirma suprafata din masuratori si  
 introducerea in baza de date

Semnatura si data:  
 Stampinga BCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SALAJ  
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ZALAU

**EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ**  
pentru  
**INFORMARE**

Cartea funcioară cu nr. 4706 /N

Comuna/ Oraş/ Municipiu Zalau

**A. Partea I-a**

Nr.crt	Nr.cad.	Descrierea imobilului	Suprafata În mp.	Observații
1.	5813	Teren extravilan cu 2 hale si 2 anexe	5800	

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1.2	<b>Municipiul Zalau</b> -Legea 18/1991 act TP.1158/31/2007 -constructiile act. nr. 45465/2007 -incheierea nr. 27519/2007	

**C. Partea a III- a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funcioară originală, pastrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funcioară poate fi utilizat, conform cererii, la si nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.  
S-a achitat tariful de achitat 20 lei prin chitanta nr. 20665 /2007 , pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.PI02

Asistenta Registrului  
**BOGOLJA ADRIANA**  
asistent registrator



## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalau, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj  
tel/fax: +40-260-661869  
email: primaria@zalausj.ro  
www.zalausj.ro



Certificat RO-3415. pentru  
Sistem de Management al Calitatii  
Conform ISO 9001:2000

Anexa 3 la HCL nr.22/23.02.2009

### CAIET DE SARCINI

*privind vânzarea prin licitație publică a imobilului identificat în CF 4706/N nr. Cad. 5813 - Ferma Măgurice, de la adresa Zalău, cartier Ortelec, str. Măguriceii nr. 5*

**CAP. I. Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația:**  
**Municipiul Zalău**

Adresa: Zalău, Piața I. Maniu nr. 3, județul Sălaj

Nr. telefon: 0260-610550, fax: 0260-661869; e-mail: primaria@zalausj.ro

### CAP. II. OBIECTUL VÂNZĂRII

2.1. Imobilul ce urmează a fi vândut se află situat în extravilanul municipiului Zalău, cartier Ortelec, str. Măguriceii, nr. 5, identificate în CF 4706/N Zalău nr. cad. 5813.

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

### CAP. III. TEMEI LEGAL

- prevederile art. 36 alin. 2 lit. c și alin 5 lit. b din Legea 215/2001 republicata, privind administrația publică locală;

- prevederile art.123 din Legea 215/2001 republicată, (1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii”;

- prevederile art. 5 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic aplicabil acesteia “Dreptul de proprietate privată al statului sau al unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel.”

### CAP. IV ORGANIZAREA LICITAȚIEI ȘI ELEMENTE DE PREȚ

4.1. La licitație pot participa persoane fizice, persoane fizice autorizate și persoane juridice.

4.2. Prețul de pornire la licitație a imobilului este cel este cel rezultat din Raportul de expertiză tehnică și evaluare, anexă la HCL 139/2008.

Prețul de vânzare adjudecat se va achita integral în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data adjudecării sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații.

Cheltuielile legate de încheierea contractelor în forma autentică și notarea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului vor fi suportate de către acesta.

4.3. Pasul de strigare la licitație este de 500 lei.

4.4. Garanția de participare la licitație este în suma de 10000 lei.

**Garanția se va plăti în lei în contul Primăriei municipiului Zalau nr. RO76TREZ5615006XXX000186, deschis la Trezoreria Zalau, cod fiscal 4291786, până cel târziu cu o zi înainte de termenul stabilit pentru licitație. Restituirea garanției către participanții care nu au câștigat licitația se face la cererea acestora.**

Garanția depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până în momentul achitării integrale a prețului adjudecat.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- neprezentarea la licitația publică;

- neachitarea prețului adjudecat în termenul prevăzut la art. 4.2. alin. 2.

4.5. Înscrierea la licitație se face pe bază de cerere care se depune la Centrul de Relații cu Publicul, cam. 4, parterul Primăriei Zalău, până la data prevăzută în anunțul de licitație, la care se anexează următoarele:

- copie act de identitate/certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- dovada achitării garanției de participare la licitație;
- dovada achitării caietului de sarcini;
- certificat fiscal eliberat de Serviciul de impozite și taxe al Primăriei Zalău, din care să reiasă că nu are debite față de bugetul local;

4.6. Comisia de licitație are dreptul să descalifice ofertanții care nu îndeplinesc prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație.

4.7. Garanția de participare se va restitui participanților care au participat dar nu au adjudecat licitația, în termen de 10 zile lucrătoare de la solicitarea restituirii. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la Centru de Relații cu Publicul al Primăriei Municipiului Zalău în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

#### **CAP. V. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

5.1. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru imobilul scos la licitație și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

Licitația va începe prin citirea participanților înscriși și se vor anunța cererile respinse, precum și motivele. Ofertanții vor participa la licitație prezentând actul de identitate sau actul prin care au fost delegați să participe în numele persoanei juridice la licitație (împuternicire pentru reprezentatul, care nu este administratorul persoanei juridice).

Licitația propriu-zisă va începe prin strigare, începând cu prețul de pornire al licitației stabilit prin Raportul de expertiză tehnică și evaluare, anexă la HCL 139/2008, respectiv **491100 lei**. Pasul de strigare va fi de **500 lei**.

5.2. Adjudecarea se face în favoarea ofertantului care la cea din urmă strigare a oferit prețul cel mai mare.

5.3. După încheierea licitației, participanții și comisia de licitație vor semna procesul verbal încheiat privind derularea licitației

#### **CAP. VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

6.1. Vanzătorul are următoarele obligații:

- să predea cumparatorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire;
- să se prezinte la notar pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;
- vânzătorul nu răspunde de viciile ascunse;
- vânzătorul garantează pe cumpărător pentru evicțiunea totală sau parțială a bunului ce face obiectul vânzării.

6.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

a) cumpărătorul se obligă să achite prețul imobilului, la valoarea adjudecată (inclusiv TVA) în termen de 30 de zile calendaristice de la data adjudecării sub sancțiunea anulării adjudecării și reluarea procedurii de licitație publică;

b) să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare-onorariul notarial, de publicitate imobiliară, etc.

#### **Cap. VII. DISPOZIȚII FINALE**

7.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

7.2. Caietul de sarcini, se pune la dispoziția solicitantului contra cost, la valoarea de 500 lei. Caietul de sarcini se poate procura de la camera 1 a Primăriei Municipiului Zalău, unde se va achita și contravaloarea acestuia. Contravaloarea caietului de sarcini nu se restituie în nici o situație.

7.3. Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Părțile se vor prezenta după achitarea integrală a prețului, dar nu mai târziu de 30 zile calendaristice de la adjudecare, la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

7.4. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare la licitație.

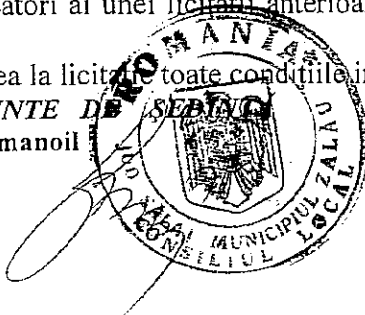
7.5. Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au debite față de bugetul local;
- au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al Municipiului Zalău;

7.6. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Gîrdan Emanoil

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR,** Botroviță Stelian



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Stelian Botroviță", written over the printed name of the secretary.

MUNICIPIUL ZALAU  
P-TA I. MANIU, NR. 3, jud. Salaj

## RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA IMOBILIARA

Subsemnatul ing. Orza Mircea, expert tehnic atestat de Ministerul de Justitie, cu numar de legitimitate 1647-6796/2000, aflat in evidenta Biroului de expertize din cadrul Tribunalului Salaj-Zalau, tel. acasa 661154, birou 614473, mobil 0745-011780, la solicitarea d-lui Marincas Iosif, am intocmit prezentul raport de evaluare imobiliara.

### Capitolul 2 – Obiectele si scopul expertizei

#### 2.1. Obiectivul expertizei:

Intre Municipiul Zalau si d-l Marincas Iosif s-a incheiat Contractul de prestari servicii nr. 28.293 din 16.06.2008, avand ca obiect intocmirea documentatiei cadastrale si a documentatiei de evaluare a imobilului situat in municipiul Zalau, str. Magurice, nr. 5, identificat in CF nr. 4706/N Zalau, nr. cad. 5813.

In baza conventiei de colaborare intre subsemnatul si d-l Marincas Iosif, la solicitarea acestuia am acceptat lucrarea de evaluare a cladirilor si terenului aferent mai sus mentionat.

2.2. Scopul expertizei: utilizarea raportului de expertiza in vederea vanzarii catre chiriasi a imobilului respectiv.

### Capitolul 3 - Diagnostic juridic

Imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea tabulara a municipiului Zalau P-ta I. Maniu, nr. 3, jud. Salaj, fiind inregistrate in CF nr. 4706/N Zalau, nr. cad. 5813 – teren extravilan cu 2 hale si 2 anexe.

### Capitolul 4. Constatari pe teren (date generale)

Dupa convenirea cu beneficiarul asupra intocmirii expertizei solicitate am vizitat amplasamentul si am inspectat constructiile si terenul ce urma a fi evaluat (23.06.2008).

Imobilul supus evaluarii se compune din teren situate in prezent conform PUG in vigoare in extravilanul municipiului Zalau, suprafata acestuia fiind de 5.800 mp.

Pe terenul respectiv s-au edificat in anul 1980 constructii cu specificul unei ferme zootehnice – ferma porcine - respectiv doua hale pentru cresterea porcinelor si doua anexe – magazine pentru prepararea furajelor si o magazine pentru diverse materiale, identificate pe planul de situatie dupa cum urmeaza:

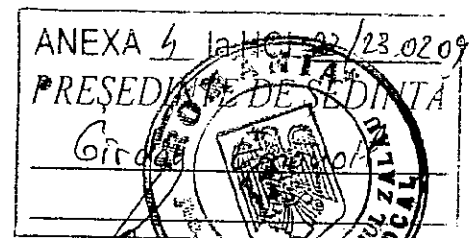
#### 4.1. Corp A

Este alcatuit dintr-un tronson de hala pentru porcine si o incapere pentru prepararea furajelor. Sistemul constructiv are urmatoarea alcatuire:

- fundatii continui si elevatii sub peretii portanti din beton simplu;
- pereti portanti din zidarie din caramida presata arsa de tip rural, avand grosimea de 25 cm.;
- planseu din elemente de beton armat prefabricat tip ECP;
- sarpanta din lemn de rasinoase.

Elemente de finisaj:

- Finisaje exterioare:
  - tencuieli driscuite pe anumite zone;
  - tamplarie de lemn ;
  - invelitoare din placi ondulate din azbociment;
- Finisaje interioare:
  - tencuieli driscuite la pereti;
  - pardoseli din beton brut;
- Dotari:
  - Instalatie electrica;



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIȚA ȘTELIAN

- Padocuri (boxe) din confecții metalice și zidarie;  
Aria construită: 11,30 m. x 5,85 m. + 6,20 m. x 10,65 m. = 132,00 mp.

#### 4.2. Corp B (lot 1)

Este o hală cu dimensiunile în plan de 8,00 x 34,00 m, în prelungirea corp A, având la acest capăt amenajate două încăperi pentru ingrijitor. Sistemul constructiv are următoarea alcatuire:

- fundații continue și elevații sub pereții portanți din beton simplu;
- pereți portanți din zidarie din cărămida presată arsă de tip rural combinată cu GVP, având grosimea de 25 cm.;
- planșeu din lemn tavanuit cu scândură;
- șarpanta din lemn de rasinoase.

Elemente de finisaj:

- Finisaje exterioare:
  - tencuieli parțiale, driscuite;
  - tamplarie de lemn și metal;
  - învelițoare din țiglă ceramică;
- Finisaje interioare:
  - tencuieli driscuite la pereți;
  - pardoseli din beton brut;

➤ Dotari:

- Padocuri (boxe) din confecții metalice și zidarie;

În fața halei, pe toată lungimea este amenajată platforma betonată cu boxe din parapeti metalici – padocuri de zi.

Aria construită:

- hală: 8,00 m. x 34,00 m. = 272,00 mp.
- padocuri de zi: 5,60 m. x 34,00 m. = 190,00 mp.

#### 4.3. Hală (lot 3)

Este o hală cu dimensiunile în plan de 7,75 x 34,50 m, în prelungirea corp A, având la acest capăt amenajate două încăperi pentru ingrijitor. Sistemul constructiv are aceeași alcatuire cu corp B:

- fundații continue și elevații sub pereții portanți din beton simplu;
- pereți portanți din zidarie din cărămida presată arsă de tip rural combinată cu GVP, având grosimea de 25 cm.;

- planșeu din lemn netavanuit;
- șarpanta din lemn de rasinoase.

Elemente de finisaj:

- Finisaje exterioare:
  - lipsa tencuieli;
  - tamplarie de lemn și metal;
  - învelițoare din plăci ondulate din azbociment;
- Finisaje interioare:
  - tencuieli driscuite la pereți;
  - pardoseli din beton brut;

➤ Dotari:

- Padocuri (boxe) din confecții metalice și zidarie;

În fața halei, pe toată lungimea este amenajată platforma betonată cu boxe din parapeti metalici – padocuri de zi.

Aria construită:

- hală: 7,75 m. x 34,50 m. = 267,00 mp.
- padocuri de zi: 6,00 m. x 34,50 m. = 207,00 mp.

#### 4.4. Anexa - magazie

Este o construcție cu dimensiunile în plan de 5,70 x 4,00 m, cu fundații din beton, zidarie cărămida presată arsă de tip rural netencuită, șarpanta din lemn și învelițoare din azbociment ondulat.

## Capitolul 5. Baza legala folosita

In vederea realizarii obiectivelor expertizei s-a tinut seama de actele normative in vigoare si lucrarile de specialitate.

In scopul realizarii obiectivelor comandate a fost utilizat urmatorul material bibliografic:

- \*\*\* - A.Cristian si N. Iancu - Indrumar pentru expertiza tehnica imobiliara
- \*\*\* - Normativ privind urmarirea comportarii in timp a constructiilor indicativ P 130 - 1988;
- \*\*\* - Indicator de norme de deviz RpC, seria 1981;
- \*\*\* - Indicator de norme de deviz C, seria 1981;
- \*\*\* - Decret nr. 256/1984;
- \*\*\* - Decret Lege nr. 61/1990;
- \*\*\* - Ordinul MLPAT 4/D/26.09.1990 elaborat in baza HGR nr. 449/1990 si HGR nr. 945/1990;
- \*\*\* - Indicii medii de reevaluare la nivelul preturilor HGR nr. 412/92; HGR nr. 177/93; HGR nr. 179/93; si HGR 206/93;
- \*\*\* - H.G. 964/1998.
- \*\*\* - Aviz 67/23.08.99 al CTS al MLPAT.

## Capitolul 6. Metodologia evaluarii

### 6.1. Calculul valorii tehnice

Elemente pentru evaluare:

---

---

#### 6.1.1. Fisa tehnica:

---

---

#### A. CARACTERISTICI TEHNICE, DESCRIERE, DIMENSIUNI

**Obiect : Corp A – Adapost universal pentru porcine**

Nr. inventar: -

Regim de inaltime: parter

Suprafata construita: 132,00 MP.

Suprafata desfasurata: 132,00 MP.

Anul punerii in functiune: 1980;

Structura din zidarie portana de 25 cm grosime, planseu din beton, sarpanta din lemn rotund, H = 1,95 m.

#### B. CALCULUL DE EVALUARE

---

Catalog de reevaluare nr. 115 - fisa nr. 115 – Adapost universal pentru porcine.

Valoare de inlocuire- pret barem pentru constructii: 340 lei/mpAd.

Corectii:

- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| - pentru instalatii electrice:       | + 25 lei/mpAd: |
| - pentru zidarie de 25 cm:           | - 25 lei/mpAd: |
| - pentru diferenta de inaltime:      | - 16 lei/mpAd: |
| - pentru invelitoare din azbociment: | + 5 lei/mpAd:  |
| - pentru tavan:                      | + 50 lei/mpAd: |
| Total corectii:                      | + 39 lei/mpAd  |

Total pret barem: 379 lei/mpAd

Indice de majorare preturi de la 01.01.1965 - 15.11.2006:

$$k1 = 18.670,668$$

Indice de majorare preturi de la 15.11.2006 - 25.06.2008:

$$k2 = \frac{\text{cursul } \$ \text{ la } 25.06.2008}{\text{cursul } \$ \text{ la } 15.11.2006} = \\ = 23.261 : 27.331 = 0,85$$

Rezulta:

$$K = 18.670,668 \times 0,85 = 15.870,070$$

Calculul valorii tehnice actualizate la 25.06.2008:

$$Va = 15.870,070 \times 132,00 \text{ mp.Ad} \times 379 \text{ lei/mp.Ad} : 10.000 = 79.395 \text{ lei}$$

Se determina valoarea ramasa la data evaluarii, tinand seama de uzura fizica a cladirii:

$$V_{ru} = V_a \times k_3$$

in care:

$k_3 = DUR / DN$  - coeficient care tine seama de starea tehnica a cladirii

$DUR = (1 - DSC / DS) \times DN$  unde:

DSC = Anul evaluarii - Anul punerii in functiune

$$DSC = 2008 - 1980 = 28 \text{ ani}$$

DS - durata normata conf. Legii nr. 62/68

$$DS = 60 \text{ ani}$$

DN - durata normala de functionare conform HGR nr. 266/94

$$DN = 50$$

Rezulta:

$$DUR = (1 - 28/60) \times 50 = 30$$

$$k_3 = 30/50 = 0,60$$

Valoarea ramasa la data evaluarii ca urmare a influentelor uzurii

$$V_{ru} = 79.395 \times 0,60 = 47.637 \text{ lei}$$

### 6.1.2. Fisa tehnica:

---

#### A. CARACTERISTICI TEHNICE, DESCRIERE, DIMENSIUNI

---

**Obiect : Corp B – Adapost universal pentru porcine**

Nr. inventar: -

Regim de inaltime: parter

Suprafata construita: hala: 272,00 MP.

padoc: 190,00 MP.

Anul punerii in functiune: 1980;

Structura din zidarie portana de 25 cm grosime, planseu din lemn, sarpanta din lemn rotund, H = 1,95 m.

#### B. CALCULUL DE EVALUARE

---

Catalog de reevaluare nr. 115 - fisa nr. 115 – Adapost universal pentru porcine.

Valoare de inlocuire- pret barem pentru constructii - hala: 340 lei/mpAd.

Corectii:

- pentru zidarie de 25 cm: - 25 lei/mpAd:

- pentru diferenta de inaltime: - 16 lei/mpAd:

- pentru invelitoare din tigla: + 5 lei/mpAd:

- pentru tavan: + 50 lei/mpAd:

Total corectii: + 14 lei/mpAd

Total pret barem: 354 lei/mpAd

Valoare de inlocuire- pret barem pentru constructii - padoc: 12 lei/mpAd.

Corectii:

- pentru pardoseala din beton: + 8 lei/mpAd:

Total corectii: + 8 lei/mpAd

Total pret barem: 20 lei/mpAd

Indice de majorare preturi de la 01.01.1965 - 15.11.2006:

$$k_1 = 18.670,668$$

Indice de majorare preturi de la 15.11.2006 - 25.06.2008:

$$k_2 = \text{cursul } \$ \text{ la } 25.06.2008 / \text{cursul } \$ \text{ la } 15.11.2006 =$$

$$= 23.261 : 27.331 = 0,85$$

Rezulta:

$$K = 18.670,668 \times 0,85 = 15.870,070$$

Calculul valorii tehnice actualizate la 25.06.2008:

$$V_a = 15.870,070 \times (272,00 \text{ mp.Ad} \times 354 \text{ lei/mp.Ad} + 190 \text{ mp.Ad} \times 20 \text{ lei/mp.Ad}): 10.000 =$$

158.840 lei

4 



Se determina valoarea ramasa la data evaluarii, tinand seama de uzura fizica a cladirii:

$$V_{ru} = V_a \times k_3$$

in care:

$k_3 = DUR / DN$  - coeficient care tine seama de starea tehnica a cladirii

$DUR = (1 - DSC / DS) \times DN$  unde:

DSC = Anul evaluarii - Anul punerii in functiune

$$DSC = 2008 - 1980 = 28 \text{ ani}$$

DS - durata normata conf. Legii nr. 62/68

$$DS = 60 \text{ ani}$$

DN - durata normala de functionare conform HGR nr. 266/94

$$DN = 50$$

Rezulta:

$$DUR = (1 - 28/60) \times 50 = 30$$

$$k_3 = 30/50 = 0,60$$

Valoarea ramasa la data evaluarii ca urmare a influentelor uzurii

$$V_{ru} = 158.840 \times 0,60 = 95.304 \text{ lei}$$

### 6.1.3. Fisa tehnica:

#### A. CARACTERISTICI TEHNICE, DESCRIERE, DIMENSIUNI

**Obiect : Hala (lot 3) – Adapost universal pentru porcine**

Nr. inventar: -

Regim de inaltime: parter

Suprafata construita: hala: 267,00 MP.

padoc: 207,00 MP.

Anul punerii in functiune: 1980;

Structura din zidarie portana de 25 cm grosime, planseu din lemn, sarpanta din lemn rotund, H = 1,95 m.

#### B. CALCULUL DE EVALUARE

Catalog de reevaluare nr. 115 - fisa nr. 115 – Adapost universal pentru porcine.

Valoare de inlocuire- pret barem pentru constructii - hala: 340 lei/mpAd.

Corectii:

- pentru zidarie de 25 cm: - 25 lei/mpAd:

- pentru diferenta de inaltime: - 16 lei/mpAd:

- pentru invelitoare din tigla: + 5 lei/mpAd:

Total corectii: - 22 lei/mpAd

Total pret barem: 318 lei/mpAd

Valoare de inlocuire- pret barem pentru constructii - padoc: 12 lei/mpAd.

Corectii:

- pentru pardoseala din beton: + 8 lei/mpAd:

Total corectii: + 8 lei/mpAd

Total pret barem: 20 lei/mpAd

Indice de majorare preturi de la 01.01.1965 - 15.11.2006:

$$k_1 = 18.670,668$$

Indice de majorare preturi de la 15.11.2006 - 25.06.2008:

$$k_2 = \text{cursul } \$ \text{ la } 25.06.2008 / \text{cursul } \$ \text{ la } 15.11.2006 =$$

$$= 23.261 : 27.331 = 0,85$$

Rezulta:

$$K = 18.670,668 \times 0,85 = 15.870,070$$

Calculul valorii tehnice actualizate la 25.06.2008:

$$V_a = 15.870,070 \times (267,00 \text{ mp.Ad} \times 318 \text{ lei/mp.Ad} + 207 \text{ mp.Ad} \times 20 \text{ lei/mp.Ad}): 10.000 =$$

141.316 lei

5 

Se determina valoarea ramasa la data evaluarii, tinand seama de uzura fizica a cladirii:

$$V_{ru} = V_a \times k_3$$

in care:

$k_3 = DUR / DN$  - coeficient care tine seama de starea tehnica a cladirii

$DUR = (1 - DSC / DS) \times DN$  unde:

DSC = Anul evaluarii - Anul punerii in functiune

$$DSC = 2008 - 1980 = 28 \text{ ani}$$

DS - durata normata conf. Legii nr. 62/68

$$DS = 60 \text{ ani}$$

DN - durata normala de functionare conform HGR nr. 266/94

$$DN = 50$$

Rezulta:

$$DUR = (1 - 28/70) \times 50 = 30$$

$$k_3 = 30/50 = 0,60$$

Valoarea ramasa la data evaluarii ca urmare a influentelor uzurii

$$V_{ru} = 141.316 \times 0,60 = 84.790 \text{ lei}$$

#### 6.1.4. Fisa tehnica:

---

#### A. CARACTERISTICI TEHNICE, DESCRIERE, DIMENSIUNI

---

**Obiect : Anexa - magazie -- Bordei pentru alimente**

Nr. inventar: -

Regim de inaltime: parter

Suprafata construita: 23,00 MP.

Suprafata desfasurata: 23,00 MP.

Anul punerii in functiune: 1980;

Structura din zidarie portana de 25 cm grosime, planseu din lemn, sarpanta din lemn rotund, H = 2,20 m.

#### B. CALCULUL DE EVALUARE

---

Catalog de reevaluare nr. 115 - fisa nr. 88 - Bordei pentru alimente.

Valoare de inlocuire- pret barem pentru constructii: 400 lei/mpAd.

Corectii:

- pentru diferenta de inaltime: - 60 lei/mpAd:

- lipsa tencuieli: - 70 lei/mpAd:

Total corectii: - 130 lei/mpAd

Total pret barem: 270 lei/mpAd

Indice de majorare preturi de la 01.01.1965 - 15.11.2006:

$$k_1 = 18.670,668$$

Indice de majorare preturi de la 15.11.2006 - 25.06.2008:

$$k_2 = \text{cursul } \$ \text{ la } 25.06.2008 / \text{cursul } \$ \text{ la } 15.11.2006 =$$

$$= 23.261 : 27.331 = 0,85$$

Rezulta:

$$K = 18.670,668 \times 0,85 = 15.870,070$$

Calculul valorii tehnice actualizate la 25.06.2008:

$$V_a = 15.870,070 \times 23,00 \text{ mp.Ad} \times 270 \text{ lei/mp.Ad} : 10.000 = 9.855 \text{ lei}$$

Se determina valoarea ramasa la data evaluarii, tinand seama de uzura fizica a cladirii:

$$V_{ru} = V_a \times k_3$$

in care:

$k_3 = DUR / DN$  - coeficient care tine seama de starea tehnica a cladirii

$DUR = (1 - DSC / DS) \times DN$  unde:

DSC = Anul evaluarii - Anul punerii in functiune

$$DSC = 2008 - 1980 = 28 \text{ ani}$$

e 

DS - durata normata conf. Legii nr. 62/68

DS = 60 ani

DN - durata normala de functionare conform HGR nr. 266/94

DN = 50

Rezulta:

DUR =  $(1 - 28/70) \times 50 = 30$

k3 =  $30/50 = 0,60$

Valoarea ramasa la data evaluarii ca urmare a influentelor uzurii

$V_{ru} = 9.855 \times 0,60 = 5.913$  lei

Recapitulatie valori tehnice actualizate:

- Corp A ..... 47.637 lei;
- Corp B ..... 95.304 lei;
- Hala (lot 3) ..... 84.790 lei;
- Anexa ..... 5.913 lei.

### Capitolul 7. Calculul valorii de piata

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

Constructiile supuse evaluarii sunt situate in prezent in extravilan dar in perspectiva zona va fi inclusa in intravilan, ca zona rezidentiala. Aceste constructii nu mai sunt adecvate pentru destinatia initiala, pentru aceasta fiind necesare investitii mari pentru adaptare la cerintele legislatiei actuale.

Rezultatele evaluarii, utilizand metodele mai sus prezentate, cu luarea in considerare a unor tranzactii similare din perioada precedenta si a unor criterii de individualizare ale constructiilor in cauza, conduc la formularea opiniei evaluatorului, potrivit careia valoarea de piata acestora se situeaza la cca. 55% din valoarea tehnica actualizata:

- Corp A ..... 26.000 lei;
- Corp B ..... 52.000 lei;
- Hala (lot 3) ..... 47.000 lei;
- Anexa ..... 3.300 lei.

### Capitolul 8. Valoare teren

Valoarea terenului calculata prin metoda comparatiei prin bonitare:

Determinarea valorii terenului utilizand metoda comparatiei prin bonitare se face pornind de la o valoare unitara de baza initiala a terenului, corectata cu indicii stabiliti functie de caracteristicile specifice ale acestuia, conform relatiei:

$$V_p = K \times A \times K_{circ} \cdot (S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_0 \times Cr \times U$$

in care:

$$K = \text{curs BNR la data evaluarii (lei/USD)/7.700 lei /USD (04.12.1997)} = 23.261/7.700 = 3,02;$$

A = valoarea de baza a terenului determinata in functie de importanta localitatii si zona de amplasare a terenului in cadrul localitatii la data de 04.12.1997 = 272.000 lei/mp;

K<sub>circ.</sub> = coeficient ce reflecta evolutia actuala a pretului terenului pe piata imobiliara = 2,00.

S, G, T, E, T<sub>f</sub> – coeficienti de corectie pentru pozitia terenului fata de utilitati  
 $(0,1002 + 0,000 + 0,000 + 0,067 + 0,034) = 0,20;$

D – coeficient de corectie pentru tipul de drum la care are acces terenul (0,062);

B – coeficient de corectie pentru dimensiunile, forma (proportii) si orientarea terenului (0,10);

R – coeficient de corectie pentru restrictii de folosire teren (0,00);

C – coeficient de corectie pentru suprafata adecvata sau nu, in cadrul urban, in functie de pozitia specifica a terenului (0,03);

V – coeficient de corectie pentru aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine (0,00);

7 172

- P – coeficient de corectie pentru poluanti cu reziduuri (0,00);  
M – coeficient privind marimea terenului construit din suprafata terenului (1,00);  
F – coeficient privind natura terenului (0,85);  
Gs – coeficient privind gradul seismic al zonei (1,00);  
H – coeficient privind regimul de inaltime construit (1,00);  
Go – coeficient privind starea terenului (1,00);  
Cr – coeficient special de respingere (lipsa de interes) (1,00);  
U – coeficient de corectie functie de utilizarea terenului (1,00);

$$V = 3,02 \times 272.000 \times 2,00 \times (0,20+0,062+0,10+0,00+0,03+0,00+0,00) \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00$$

x 1,00:10.000 = 54,74 lei/mp. : 3,6542 lei/Euro (curs la 25.06.2008) = 14,98 (rotund 15,00 euro/mp.)

Imobilul – teren in suprafata de 5.800 mp si constructii s-a impartit in doua loturi, conform planului topographic intocmit, astfel:

- lotul 1 - format din teren in suprafata de 918 mp si cladire corp A;
- lotul 2 - format din teren in suprafata de 4.882 mp si constructiile corp B, hala si anexa.

Valoare de piata a celor doua loturi:

- lot 1: cladire corp A .....	26.000 lei
teren 918,00 mp. x 57,74 lei/mp. ....	53.000 lei
<b>Total lot 1: .....</b>	<b>79.000 lei</b>
- lot 2: cladire corp B + hala + anexa .....	102.300 lei
teren 4.882,00 mp. x 57,74 lei/mp. ....	281.900 lei
<b>Total lot 2: .....</b>	<b>384.200 lei</b>
Valoare de piata imobil: .....	<b>463.200 lei</b>

### Capitolul 9. Concluzii

Valoarea de piata a imobilului situat in Zalau, str. Magurice, nr. 5, format din teren extravilan in suprafata de 5.800 mp. si constructii este de:

**463.200 lei (patrusutesasezecisitreimiidouasute lei);**

Valoarea de piata a celor doua loturi in care a fost impartit imobilul respectiv este de:

- lot nr. 1: ..... **79.000 lei (saptezecisinouamii lei);**

- lot nr. 2: ..... **384.200 lei (treisuteoptzecisipatrumiidouasute lei).**

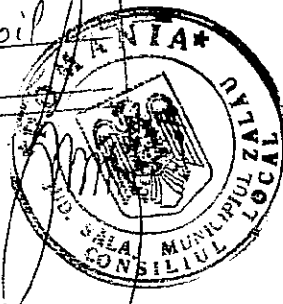
Valorile nu cuprind T.V.A.

expert tehnic:  
ing. Orza Mircea




Data intocmirii:  
25.06.2008

ANEXA 4 la HCL 22/23.02.09  
**PRESEDINTE DE SEDINTA**  
*Gordan Emaoil*



**CONTRASEMNEAZA**  
**SECRETAR**  
*[Signature]*  
**POTROVITA STELIAN**