



## 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

### HOTĂRÂREA NR.276 din 28 septembrie 2009

**privind însușirea Raportului de actualizare a evaluării locuințelor pentru tineri situate în Bl.O3, str.Olarilor nr.64, Zalău, stabilirea valorii de vânzare a acestor locuințe și aprobarea vânzării terenului aferent blocului O3**

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul nr.47514 din 23.09.2009 întocmit de Direcția Patrimoniu;
- prevederile art.6<sup>3</sup> din Legea nr.152/2008 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art 19<sup>2</sup> din HG nr.962/2001- privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile HG nr.587/2009- privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;

În temeiul art.36 alin.5 lit.b, 36 alin.9 și ale art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se însușește *Raportul de actualizare a evaluării locuințelor pentru tineri situate în Bl.O3, str.Olarilor nr.64, Zalău*, întocmit de către evaluatorul autorizat Pop Septimiu, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă vânzarea terenului aferent blocului O3, din str.Olarilor, nr.64, Zalău, care reprezintă proprietatea Municipiului Zalău având număr inventar 2050, identificat în CF nr.3549/N Zalău sub nr. cad.5038, în suprafață de 378 mp - la valoarea stabilită în raportul de evaluare – 73563 lei.

Terenul în suprafață de 378 mp se va vinde pe cote părți indivize, proporțional cu cota-parte din construcție deținută de fiecare proprietar de apartament.

**Art.3.** La valoarea de vânzare a locuințelor pentru tineri situate în bl. O3, str. Olarilor, nr. 64, din Municipiul Zalău, stabilită de evaluator, se adaugă cheltuielile de evaluare în cuantum de 2300 lei.

**Art.4.** Valoarea totală de vânzare a locuințelor pentru tineri situate în bl. O3, str. Olarilor, nr. 64, din Municipiul Zalău, este valoarea stabilită conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Sumele obținute din vânzarea terenului și recuperarea cheltuielilor de evaluare se fac venit la bugetul Municipiului Zalău.

**Art.6.** Se împuternicește Primarul municipiului Zalău pentru încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

**Art.7.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul municipiului Zalău și Direcția patrimoniu .

**Art.8.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția administrație publică locală
- Direcția patrimoniu
- Directia economica

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

*Pop Eugen*



DAP-SJ/PC/5EX

**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR**

*Potroviță Stelian*

ANEXA NR. 1 - TEREN AFERENT BLOC IALIZARE LA 07.09.2009  
GRILA DATELOR DE PIATA

Analiza datelor prin comparatie directa. Teren intravilan liber pentru constructii in municipiul Zalau				
Elemente de comparatie	De evaluat	A	B	C
Pret de vanzare (eur/mp)		40.00	30.00	43.00
Conditii ale pietei - timp trecut de la vanzare		actual	1 luna	actual
Corectie pentru conditiile pietei %		0	0	0
Suma		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat</b>		<b>40.00</b>	<b>30.00</b>	<b>43.00</b>
Localizare (zone: centrala, mediana cu act. com. intensa, mediana fara act. com. intensa, periferica)	mediana Bradet	Tipografiei - Coada lacului	Dumbrava - Nord	Sarmas
Corectie pentru localizare %		5	10	10
Suma		2.00	3.00	4.30
<b>Pret corectat</b>		<b>42.00</b>	<b>33.00</b>	<b>47.30</b>
Suprafata (mp)	378	1,100	1,000	650
Corectie pentru dimensiuni %		4	4	-6
Suma		1.68	1.32	-2.84
<b>Pret corectat</b>		<b>43.68</b>	<b>34.32</b>	<b>44.46</b>
Acces sosea: direct/drum de servitute	direct	direct	indirect	indirect
Corectie %		0	5	5
Suma		0.00	1.72	2.22
<b>Pret corectat</b>		<b>43.68</b>	<b>36.04</b>	<b>46.69</b>
Orizontal/panta, total sau partial	panta lina	plan	plan	panta lina
Corectie pentru relief %		5	5	0
Suma		2.18	1.80	0.00
<b>Pret corectat</b>		<b>45.86</b>	<b>37.84</b>	<b>46.69</b>
Echipare cu utilitati: toate/numai cu	en.el.apa,canal,gaz,electrica,apa,can		en.el.,apa,canal,gaz	en. electrica, apa, gaz
Corectie pentru utilitati %		0	0	5
Suma		0.00	0.00	2.33
<b>Pret corectat</b>		<b>45.86</b>	<b>37.84</b>	<b>49.02</b>
Corectie totala neta		5.86	7.84	6.02
% pret de vanzare		14.66	26.13	14.00
Corectie totala bruta		5.86	7.84	6.02
% pret de vanzare		14.66	26.13	14.00

ESTIMAREA VALORII TERENULUI	378	mp	45.86	eur/mp
			EURO	17335
Curs leu/euro	4.2436		RON	73563
VALOARE TEREN				

Comparabila A - P-ta de Salaj 07.09.2009,pg.7  
Comparabila B - P-ta de Salaj 07.09.2009,pg.8  
Comparabila C - P-ta de Salaj 07.09.2009 pg. 5



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIȚA STELIANA

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR- Anexa 2 - Bloc O3

Elemente de comparatie	De evaluat	A	B	C
Pret de vanzare (lei)	libera	12,500	11,320	12,960
Drepturi de proprietate	libera	libera	libera	libera
Pret corectat	la piata	12,500	11,320	12,960
Conditii de finantare	la piata	0	la piata	la piata
Corectie pentru finantare		0	0	0
Pret corectat		12,500	11,320	12,960
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Pret corectat		12,500	11,320	12,960
Conditii ale pietei - timp trecut de la vanzare		0	0	0
Corectie pentru conditiile pietei %		0	0	0
Pret corectat		12,500	11,320	12,960
Localizare (zona)	median	central - T. Vladimirescu	Zona unitatii militare	Porolissum
Corectie pentru localizare %		-5	0	-5
Pret corectat		11,875	11,320	12,312
Suprafata teren	378	0	0	0
Corectie pt. teren		0	0	0
Pret corectat		11,875	11,320	12,312
Arie utila	58.00	30.00	32.00	35.00
Corectie pentru suprafata		11083	9198	8091
Pret corectat		22,958	20,518	20,403
Utilitati	toate	idem	idem	idem
Corectie pentru utilitati		0	0	0
Pret corectat		22,958	20,518	20,403
Imbunatatiri - CT pe bloc	da	inc. centrala	inc. centrala	convectio radiator
Corectie		0	0	-10
Pret corectat		22,958	20,518	18,362
Corectie totala bruta		-625	514	-2,040
<b>VALOAREA PROPRIETATE/MP</b>	<b>eur/mp</b>			
<b>VALOARE TOTALA</b>	<b>LEI</b>			
			<b>390</b>	

95990

Curs leu/euro

4.2436

Comparabila A - Mag. Salajean 04.09.2009- pag.8

Comparabila B - Idem- zona U.Militare

Comparabila C - Mag. Salajean -pg.4



ANEXA 1 la HCL 276/28.09.09  
PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR

POTROVITA STELIAN



VALORI DE VÂNZARE A APARTAMENTELOR ANL - BLOC 03


Anexa 2

Nr. crt	Denumire apartament	Suprafata utila Apartament + boxa	Nr. cadastral	Val ap. de virat la ANL (fără teren)	Valoare teren	Valoare de piata estimată apartament cu teren aferent	Costuri evaluare	Valoare totală a apartamentelor
1	Apartament nr.1	48.9+3.85 mp	5038-C1-U-1	78911	3669	82580	111,50	82691,50
2	Apartament nr.2	48.7+3.85 mp	5038-C1-U-2	78597	3654	82251	111,05	82362,05
3	Apartament nr.3	48.7+3.85 mp	5038-C1-U-3	78597	3654	82251	111,05	82362,05
4	Apartament nr.4	48.9+4.34 mp	5038-C1-U-4	79169	3681	82850	111,86	82961,86
5	Apartament nr.5	48.9+5.0 mp	5038-C1-U-5	83702	3697	87399	118,00	87517,00
6	Apartament nr.6	48.9+5.0 mp	5038-C1-U-6	83702	3697	87399	118,00	87517,00
7	Apartament nr.7	48.7+5.14 mp	5038-C1-U-7	83449	3686	88025	118,85	88143,85
8	Apartament nr.8	48.9+5.14 mp	5038-C1-U-8	83780	3700	87480	118,11	87598,11
9	Apartament nr.9	48.9+4.95 mp	5038-C1-U-9	83780	3696	87476	118,11	87594,11
10	Apartament nr.10	48.7+4.4 mp	5038-C1-U-10	83038	3668	86706	117,07	86823,07
11	Apartament nr.11	48.7+3.7 mp	5038-C1-U-11	82651	3650	86301	116,52	86417,52
12	Apartament nr.12	48.9+3.85 mp	5038-C1-U-12	83065	3669	86734	117,10	86851,10
13	Apartament nr.13	48.9+3.85 mp	5038-C1-U-13	81403	3669	85072	114,86	85186,86
14	Apartament nr.14	48.7+3.85 mp	5038-C1-U-14	81079	3654	84733	114,40	84847,40
15	Apartament nr.15	48.7+4.18 mp	5038-C1-U-15	81259	3662	84921	114,66	85035,66
16	Apartament nr.16	48.9+5.13 mp	5038-C1-U-16	82099	3700	85799	115,84	85914,84
17	Apartament nr.17	48.9+5.13 mp	5038-C1-U-17	80424	3700	84124	113,58	84237,58
18	Apartament nr.18	48.7+4.67 mp	5038-C1-U-18	79861	3674	83535	112,79	83647,79
19	Apartament nr.19	48.7+4.67 mp	5038-C1-U-19	79861	3674	83535	112,79	83647,79
20	Apartament nr.20	48.9+5.5 mp	5038-C1-U-20	80621	3709	84330	113,86	84443,86
	<b>TOTAL VALOARE</b>			1629048	73563	1703501	2300	1705801

Intocmit,

*Pop*

P. F. "Expertcon" POP SEPTIMIU  
Str. Octavian Goga nr.4- Zalau  
Bloc R97/A, ap.6  
Tel. 0741/064060

P.V. de predare  
documentatie  
nr. 44676 / 7.09.2009  


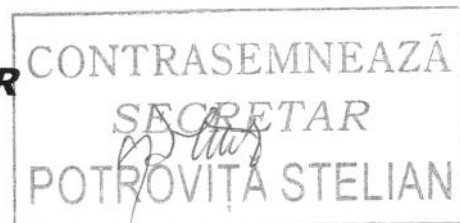
## RAPORT DE ACTUALIZARE A EVALUARII

Proprietate Evaluata : BLOC DE LOCUINTE 03

Adresa proprietatii:  
Zalau, str. Olarilor nr.64, judetul Salaj



Evaluator: Pop Septimiu - *membru ANEVAR*  
Legitimatia 4834/1998



Prezentul Raport de Actualizare este Confidențial și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.  
Raportul de Actualizare se va citi împreună cu Raportul de Evaluare din septembrie 2008

1

-septembrie 2009-



## CUPRINS

Nr. pag.

Pagina de garda	1
Cuprins	2
Capitolul I. PREMISELE EVALUĂRII	3,4
1. Sinteza raportului de evaluare	5
2. Ipoteze speciale și condiții limitative	6
3. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării	6
4. Drepturile de proprietate evaluate	6
5. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	7
6. Data estimării valorii	7
7. Inspecția proprietății	7
8. Riscul evaluării	7
9. Sursele de informații utilizate	7
Capitolul II. PREZENTAREA DATELOR	8
1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică	8
2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	9
3. Informații despre amplasament	9
4. Analiza pieței imobiliare pentru bunurile rezidențiale din mun. Zalău	9
Capitolul III. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	9
1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind neocupat	9
2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată cum este construită	9
3. Valoarea terenului	10
4. Abordarea prin comparația directă	10
5. Abordarea pe bază de venit	11
6. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului	11
7. Calificarile evaluatorului	11
8. Declarația de conformitate	12
Anexe – Nr.	

1. Abordarea prin comparația vânzărilor. Grila datelor de piață. Analiza datelor pe perechi pentru teren.
2. Abordarea prin metoda comparației directe a vanzarilor de cladiri

Prezentul Raport de Actualizare este Confidențial și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.  
Raportul de Actualizare se va citi împreună cu Raportul de Evaluare din septembrie 2008

2

-septembrie 2009-



**REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.**  
**PROPRIETATE EVALUATA**

**Obiectul evaluării** îl constituie estimarea ,la data prezenta – 07.09.2009 - a valorii de piata a apartamentelor cu 1 camera , inclusiv a partilor comune care formeaza Blocul de locuinte O3 situat in localitatea Zalau , str. Olarilor nr. 64 , jud. Salaj.

**Caracteristici principale a proprietatii :**

- Teren aferent : 378 mp – in conformitate cu Incheierea nr. 3962/2007 a Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salaj.
- Regim de inaltime : P+4E
- Utilitati : curent electric , gaz metan , alimentare cu apa potabila , canalizare

**Identificare juridica :**

Proprietatea evaluata este inregistrata la cartea funciara: CF nr.3549/N a localității Zalău, nr. Cadastrale prezentate in tabelul de mai jos.

**OPINIA ASUPRA VALORII**

In urma elaborarii prezentului Raport de evaluare opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata estimata a apartamentelor rezidentiale evaluate la data de 07.09.2009 este urmatoarea:

Nr. crt	Denumire ap.	Suprafata utila Apartament+boxa	Nr. cadastral	Valoare de piata estimata	Din care valoare teren
1	Ap.nr.1	48.9+3.85 mp	5038-C1-U-1	<b>78911</b>	<b>3669</b>
2	Ap. nr.2	48.7+3.85 mp	5038-C1-U-2	<b>78597</b>	<b>3654</b>
3	Ap. nr.3	48.7+3.85 mp	5038-C1-U-3	<b>78597</b>	<b>3654</b>
4	Ap. nr.4	48.9+4.34 mp	5038-C1-U-4	<b>79169</b>	<b>3681</b>
5	Ap. nr.5	48.9+5.0 mp	5038-C1-U-5	<b>83702</b>	<b>3697</b>
6	Ap. nr.6	48.9+5.0 mp	5038-C1-U-6	<b>83702</b>	<b>3697</b>
7	Ap. nr.7	48.7+5.14 mp	5038-C1-U-7	<b>83449</b>	<b>3686</b>
8	Ap. nr.8	48.9+5.14 mp	5038-C1-U-8	<b>83780</b>	<b>3700</b>
9	Ap. nr.9	48.9+4.95 mp	5038-C1-U-9	<b>83780</b>	<b>3696</b>
10	Ap. nr.10	48.7+4.4 mp	5038-C1-U-10	<b>83038</b>	<b>3668</b>
11	Ap. nr.11	48.7+3.7 mp	5038-C1-U-11	<b>82651</b>	<b>3650</b>
12	Ap. nr.12	48.9+3.85 mp	5038-C1-U-12	<b>83065</b>	<b>3669</b>
13	Ap. nr.13	48.9+3.85 mp	5038-C1-U-13	<b>81403</b>	<b>3669</b>
14	Ap. nr.14	48.7+3.85 mp	5038-C1-U-14	<b>81079</b>	<b>3654</b>
15	Ap. nr.15	48.7+4.18 mp	5038-C1-U-15	<b>81259</b>	<b>3662</b>
16	Ap. nr.16	48.9+5.13 mp	5038-C1-U-16	<b>82099</b>	<b>3700</b>
17	Ap. nr.17	48.9+5.13 mp	5038-C1-U-17	<b>80424</b>	<b>3700</b>
18	Ap. nr.18	48.7+4.67 mp	5038-C1-U-18	<b>79861</b>	<b>3674</b>
19	Ap. nr.19	48.7+4.67 mp	5038-C1-U-19	<b>79861</b>	<b>3674</b>
20	Ap. nr.20	48.9+5.5 mp	5038-C1-U-20	<b>80621</b>	<b>3709</b>

**NOTA : Valorile de piata estimate la apartamentele enumerate mai sus cuprind inclusiv partile comune care sunt urmatoarele :**

1. Centrala termica cu Su= 15.75 mp inregistrata la nr. Cadastral 5038-C1-U-21

Prezentul Raport de Actualizare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat.  
Raportul de Actualizare se va citi impreuna cu Raportul de Evaluare din septembrie 2009.

3

-septembrie 2009-





2. Teren in suprafata de 378 mp, trotuare de protectie, racorduri de apa – canal; racorduri de curent electric, telefon, radio tv.
3. Intrarile si casa scarii.
4. Camera de menaj
5. **Nota \*: Adapostul de protectie civila cu Su=50.73 mp inscris la nr. Cadastral 5038-C1-U-22 ramane in proprietatea Municipiului Zalau.**

- Valoarea estimata de piata **include TVA** deoarece ofertele comparative preluate din presa si de la Ag. Imobiliare si utilizate in abordarea prin comparatia directa cuprind valoarea totala.
- Cursul de schimb , lei/euro, utilizat este 4.2436 lei/euro .

## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI ,**

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata de subsemnatul , evaluata avand in vedere cadrul de reglementare , baza , instructiunile , ipotezele si conditiile limitative mentionate , fara a avea o relatie particulara cu clientul sau un alt interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea de evaluat . Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori , solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au un interes legat de client sau de produsul bancar garantat , iar renumerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei anumite solicitari . In aceste conditii imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raportul de evaluare .

Pregatirea profesionala si cea specifica pentru evaluari : inginer constructor , pregatire specifica pentru evaluari - curs de pregatire in domeniul metodelor de evaluare a activelor imobile, mobile si intreprinderilor .

Afilierie la organizatii profesionale : membru al Asociatiei Nationale a Evaluatarilor din Romania cu legitimatia si ștampila nr. 4834 si expert tehnic Ministerul Justitiei , Leg. 1671-1751 / 1992 .

Elaborator ,  
Dipl. Ing. Pop Septimiu  
Expert evaluator ANEVAR



Prezentul Raport de Actualizare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat.  
Raportul de Actualizare se va citi impreuna cu Raportul de Evaluare din septembrie 2008

4

## I. PREMISELE EVALUĂRII

### 1. Ipoteze speciale și condiții limitative

Subsemnatul Pop Septimiu, evaluator ANEVAR – secțiunea evaluarea întreprinderilor, bunuri imobile și bunurilor mobile, am întocmit prezentul Raport de actualizare în baza Contractului de Prestări Servicii nr.43138 din 02.09.2009 încheiat între Municipiul Zalău, Autoritate Contractantă, reprezentat de D-l Primar Capilnasiu S.V. Radu și P.F. "Expertcon" Pop Septimiu în calitate de prestator.

Raportul de actualizare este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat ( în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el sau alte aspecte reieșite din raport ) de către Autoritatea Contractantă în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.

Raportul poate fi prezentat spre studierea lui de către potențialii clienți ai apartamentelor evaluate.

Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentațiile puse la dispoziție de către Autoritatea Contractantă, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului.

Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către Autoritatea Contractantă bunul a fost considerat, în procesul evaluării, ca fiind lipsit de sarcini.

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a bunului evaluat.

Relativ la problemele de mediu se presupune că bunul evaluat este în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că nu există contaminare.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunului, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.

Ipoteze și condiții limitative specifice

Prezentul Raport de Actualizare este Confidențial și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.  
Raportul de Actualizare se va citi împreună cu Raportul de Evaluare din septembrie 2008

5

-septembrie 2009-



Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice .

Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile , certificatele de funcționare sau alte aprobări necesare pentru utilizarea potențială pe care se bazează metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății , subsolului terenului , sau după caz ale structurii construcției , care ar avea ca efect o valoare diferită de cea evaluată pe baza aspectelor constatate de către evaluator , prin parcurgerea etapelor de verificare a documentelor și de inspecție la fata locului .

Se presupune că utilizarea terenului și după caz a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute .

În cadrul evaluării nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietății și respectiv nu a fost expertizata clădirea din punctul de vedere al structurii de rezistență, considerând actele , datele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar ca fiind surse de încredere.

## **2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

Obiectul prezentului Raport de Actualizare este estimarea **valorii de piață a apartamentelor , inclusive a partilor comune** care compun blocul **O3** situat în Zalău, strada Olarilor nr. 64, județul Sălaj la data prezenta , septembrie 2009.

Valoarea de piata estimata a apartamentelor care compun blocul O3 cuprinde si valoarea partilor comune aferente blocului O3.

Partile comune sunt:

- 1.Centrala termica cu Su= 15.75 mp inregistrata la nr. Cadastral 5038-C1-U-21
- 2..Teren in suprafata de 378 mp, trotuare de protectie, racorduri de apa – canal;racorduri de curent electric,telefon,radio tv.
- 3.Intrarile si casa scarii.
- 4.Camera de menaj

**Nota \*: Adapostul de protectie civila cu Su=50.73 mp inregistrat la nr. Cadastral 5038-C1-U-22 ramane in proprietatea Municipiului Zalau.**

Autoritatea Contractanta , Primaria Zalau , beneficiarul și utilizatorul evaluării nu a solicitat ca evaluarea să se facă pe o bază diferită de valoarea de piață.

## **3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate**

Prezentul Raport de Actualizare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat. Raportul de Actualizare se va cita impreuna cu Raportul de Evaluare din septembrie 2008

6

-septembrie 2009-



Baza evaluării este *valoarea de piață* determinată conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS1), - definită ca fiind *suma estimată, pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia și etapele parcurse în procesul de evaluare sunt conforme cu **Standardele de practica în evaluarea proprietății imobiliare GN1**

#### Abordarea evaluării

În prezentul raport de actualizare este utilizată o singură abordare deoarece abordarea prin cost rămâne cea din Raportul de Evaluare – septembrie 2008 :

- *Abordarea prin comparația vânzărilor;*

Evaluarea terenului, considerat liber, a fost abordată prin comparația vânzărilor, metoda de evaluare utilizată fiind cea a comparației directe la data actuală – septembrie 2009.

Având în vedere poziționarea diferită a apartamentelor în cadrul clădirii evaluatorul a utilizat următorii coeficienți de diferențiere :

- Pentru ap. situate la parter valoarea acestora a fost diminuată cu **5%**
- Pentru apartamentele situate la etaj I și etaj II **nu** s-a aplicat diminuare.
- Pentru apartamentele situate la etajul III s-a aplicat o diminuare de **2%**
- Pentru apartamentele situate la etajul IV s-a aplicat o diminuare de **4%**

#### **4. Data estimării valorii**

Data evaluării este 07.09.2009.

Data raportului de evaluare este 07.09.2009.

#### **5. Inspecția proprietății**

Inspecția proprietății s-a făcut personal de către evaluator, la data de 05.09.2009.

#### **8. Sursele de informații utilizate**

În vederea elaborării evaluării de față, evaluatorul a folosit următoarele surse de informații:

- a) documente puse la dispoziție de către Autoritatea Contractantă
- b) informații directe despre oferte de vânzare de pe raza municipiului Zalău, având ca obiect imobile similare cu cel evaluat, obținute de la vânzătorii acestora, de la diverse agenții imobiliare ( Agenția M&M Zalău ; Agenția « Crina » Zalău .
- c) informații directe despre tranzacțiile independente pe raza municipiului Zalău, având ca obiect terenuri intravilane libere, obținute de la cumpărătorii

Prezentul Raport de Actualizare este Confidențial și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.  
Raportul de Actualizare se va citi împreună cu Raportul de Evaluare din septembrie 2008

7

-septembrie 2009-



acestora, data tranzacțiilor fiind considerată data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică;

## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

a) Adresa administrativă: Localitatea Zalău, str. Olarilor, nr. 64, județul Sălaj;

b) Descriere juridică:

-Identificare la cartea funciară: CF nr.3549/N a localității Zalău, nr. Cadastral prezentat tabelar.

Proprietatea evaluată este situată în cartierul Bradet al orasului Zalău.

Vecinătăți:

- la nord: strada
- la est: teren liber
- la sud : teren liber
- la vest: bloc O2

### Descrierea construcției:

- Blocul de locuinte construit de catre ANL este ridicat in anul 2002.

Structura cladirii este urmatoarea:

- Fundatii din b.a. continue sub ziduri
- Pereti de rezistenta din zidarie de caramida plina si samburi din b.a.
- Plansee din placi prefabricate
- Acoperis sarpanta cu invelitoare din tigla solzi
- Tamplarie din lemn .
- Instalatie electrica realizata cu conductori din Cu de 1.5mmp
- Cladirea are urmatoarele utilitati :
  - instalatie de incalzire centrala
  - instalatie de apa curenta
  - instalatie de gaz metan
  - instalatie de canalizare

### 2. Istoric privind vânzările anterioare

Dupa anul 1990 in localitatea Zalau ritmul constructiilor de locuinte amplasate in blocuri de locuinte s-a diminuat substantial .Acest lucru a condus , in prima faza, la o crestere insemnata a preturilor locuintelor situate in blocuri. La data prezenta datorita numarului mare de blocuri de locuinte care se afla in constructie sau care

Prezentul Raport de Actualizare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat.  
Raportul de Actualizare se va citi impreuna cu Raportul de Evaluare din septembrie 2008

8

-septembrie 2009-



sunt terminate ,dar neocupate preturile, la apartamente cunosc o scadere puternica fata de perioada similara a anului 2008.

Pentru comparabile similare sau asimilabile cu constructia evaluate am utilizat oferte de tranzactii din zona municipiului Zalau deoarece dotarile pe care le are blocul O3 sunt comparabile cu a majoritatii blocurilor din Zalau .

In evaluare am avut in vedere amplasarea blocului O3 in zona adiacenta cartierului Bradet .

### **3. Analiza pietei imobiliare pentru constructiile rezidentiale si de birouri în municipiul Zalău.**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice , juridice care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.Participantii la aceasta piata schimba drepturile de proprietate , de regula , contra bani.

În următoarea perioadă se poate prognoza o echilibrare a cererii si ofertei pentru constructiile rezidentiale tinzându-se la echilibrarea pieței datorita numarului foarte mare de investitii de acest tip aflate in diverse faze de executie.

### III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

#### **1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat**

**Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila si legala a unui teren liber sau construit care este *fizic posibil*, fundamentata in mod adecvat,*fezabila financiar* si are ca rezultat cea mai mare valoare adica este *maxim productive*.**

Având în vedere că proprietatea este amplasată într-o zonă la limita dintre zona centrala a orasului si cartierul Bradet, productivitatea maximă a terenului considerat liber ar putea fi obținută prin utilizarea ca teren pentru constructii rezidentiale .

#### **2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată cum este construită**

Cea mai bună utilizare a proprietății este de *proprietate imobiliara rezidentiala*.

#### **Valoarea terenului**

Pentru a estima valoarea terenului am folosit metoda comparației directe în cadrul abordării prin comparația vânzărilor. Am întocmit grila datelor de piață, prezentată în Anexa nr. 1 și am făcut analiza datelor prin comparația directă a terenului aferent proprietății de evaluat cu 3 terenuri comparabile de pe raza municipiului Zalău si a căror proprietate a fost transmisă prin ofertare in ziarul Piata de Salaj nr. 382- septembrie 2009 si in ziarul Magazinul salajean din 04.09.2009. In Anexa nr. 1 am indicat comparabilele preluate la calcul. După ce am efectuat corecțiile necesare, am ales comparabila A, aceasta având cea mai mică corecție totală brută – preț corectat 45.86 euro/mp.

Conform calculului:  $378 \text{ mp} \times 45.86 \text{ euro/mp} = 17.335 \text{ euro}$ , la cursul euro actual, rezultă  $17.335 \text{ eur} \times 4.2436 = 73.563 \text{ lei}$

In concluzie :



**Valoarea de piață a terenului este de 73.563 lei.**

#### 4. Abordarea prin comparația directă

În cadrul acestei abordări a evaluării am folosit metoda comparației directe a vânzărilor, prin care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței, găsirea unor proprietăți similare și compararea acestora cu proprietatea de evaluat. Premiza metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Am întocmit grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 2 și am făcut analiza datelor pe perechi, folosind ca și comparabile 3 proprietăți similare din municipiul Zalău, a căror proprietate a fost ofertată în luna septembrie, anul 2009. După ce am efectuat corecțiile necesare, am ales comparabila B –preț corectat **390 euro/mp**, fiind comparabila cu cea mai mică corecție totală brută, estimând că aceasta este valoarea de piață a proprietății, clădire și teren.

Utilizând valoarea medie unitară rezultată prin comparația vânzărilor am stabilit în conformitate cu principiile expuse la Abordarea evaluărilor și în funcție de suprafața fiecărui apartament în parte, valoarea de piață a fiecărui apartament.

TABEL CENTRALIZATOR

Nr. crt	Denumire apartament	Suprafata utila	Suprafata echivalenta	Coef. de diferentiere	Valoare estimata	Din care valoare teren
		Apartament+boxa			per apartament	
1	Apartament nr.1	48.9+3.85 mp	50.19	0.95	<b>78911</b>	<b>3669</b>
2	Apartament nr.2	48.7+3.85 mp	49.99	0.95	<b>78597</b>	<b>3654</b>
3	Apartament nr.3	48.7+3.85 mp	49.99	0.95	<b>78597</b>	<b>3654</b>
4	Apartament nr.4	48.9+4.34 mp	50.354	0.95	<b>79169</b>	<b>3681</b>
5	Apartament nr.5	48.9+5.0 mp	50.575	1.00	<b>83702</b>	<b>3697</b>
6	Apartament nr.6	48.9+5.0 mp	50.575	1	<b>83702</b>	<b>3697</b>
7	Apartament nr.7	48.7+5.14 mp	50.422	1	<b>83449</b>	<b>3686</b>

Prezentul Raport de Actualizare este Confidențial și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.  
Raportul de Actualizare se va citi împreună cu Raportul de Evaluare din septembrie 2008

10

-septembrie 2009-



8	Apartament nr.8	48.9+5.14 mp	50.622	1	<b>83780</b>	<b>3700</b>
9	Apartament nr.9	48.9+4.95 mp	50.559	1	<b>83780</b>	<b>3696</b>
10	Apartament nr.10	48.7+4.4 mp	50.174	1	<b>83038</b>	<b>3668</b>
11	Apartament nr.11	48.7+3.7 mp	49.94	1	<b>82651</b>	<b>3650</b>
12	Apartament nr.12	48.9+3.85 mp	50.19	1	<b>83065</b>	<b>3669</b>
13	Apartament nr.13	48.9+3.85 mp	50.19	0.98	<b>81403</b>	<b>3669</b>
14	Apartament nr.14	48.7+3.85 mp	49.99	0.98	<b>81079</b>	<b>3654</b>
15	Apartament nr.15	48.7+4.18 mp	50.101	0.98	<b>81259</b>	<b>3662</b>
16	Apartament nr.16	48.9+5.13 mp	50.619	0.98	<b>82099</b>	<b>3700</b>
17	Apartament nr.17	48.9+5.13 mp	50.619	0.96	<b>80424</b>	<b>3700</b>
18	Apartament nr.18	48.7+4.67 mp	50.265	0.96	<b>79861</b>	<b>3674</b>
19	Apartament nr.19	48.7+4.67 mp	50.265	0.96	<b>79861</b>	<b>3674</b>
20	Apartament nr.20	48.9+5.5 mp	50.743	0.96	<b>80621</b>	<b>3709</b>
			1006.373			
	PRET UNITAR CONF. ANEXA 2		390	EURO/MP		
	Curs euro		4.2436			

#### 4. Calificările evaluatorului

Evaluatorul este membru titular ANEVAR, evaluator intreprinderi , evaluator bunuri mobile si evaluator bunuri imobile.

Evaluatorul este Expert tehnic judiciar atestat de Ministerul Justitiei prin legitimatia 1651-1751/2001.

Evaluatorul a urmat seminariile de pregatire continua Standarde Internationale de Evaluare , D06 si Raport de evaluare , Raport de verificare , D07.

#### 5. Declarația de conformitate

Prezentul Raport de Actualizare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat. Raportul de Actualizare se va citi impreuna cu Raportul de Evaluare din septembrie 2008

11

-septembrie 2009-





Prezentarea faptelor din raport este corectă și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului. Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.

Evaluatorul nu are nici un interes asupra proprietății evaluate și onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea și nici o persoană nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 1), fără nici o deviere de la cerințele specifice a standardelor de evaluare IVS-IVA 2.

Zalau , 07.09.2009

Evaluator ,  
Pop Septimiu



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR  
POTROVIȚĂ STELIAN

Prezentul Raport de Actualizare este Confidential și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.  
Raportul de Actualizare se va citi împreună cu Raportul de Evaluare din septembrie 2008

12