



# 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.363 din 21 decembrie 2009

*Privind însușirea Raportului de evaluare al investiției „EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PE STRĂZILE LACULUI, CASCADEI SI TIPOGRAFILOR”, acceptarea donației oferită de investitorii acestei lucrări și aprobarea achiziționării cu plată a unei părți din aceasta respectiv cuprinderea investiției în domeniul public al Municipiului Zalău*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Cererea nr.53.716/23.10.2009, Raportul de evaluare cuprinzând valoarea de piață a investiției „EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PE STRĂZILE LACULUI, CASCADEI SI TIPOGRAFILOR” întocmit de evaluator ANEVAR Dehelean Gheorghe,

-Văzând Referatul comun al Direcției economice, tehnice și administrație publică locală nr.59.976/02.12.2009 și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău,

Ținând cont de prevederile art.3 și 7 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificări,

Potrivit competențelor conferite de art.36 alin.2 lit.c, și art.36 alin.5 precum și cele ale art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, cu modificările ulterioare;

Văzând dispozițiile art. 45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se însușește Raportul de evaluare cuprinzând valoarea de piață a investiției „EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PE STRĂZILE LACULUI, CASCADEI SI TIPOGRAFILOR” – la valoarea de 159.460,00 lei cu TVA –.

Raportul întocmit de evaluator ANEVAR Dehelean Gheorghe constituie anexa 1 la prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă achiziționarea și cuprinderea în domeniul public al municipiului Zalău a investiției „EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PE STRĂZILE LACULUI, CASCADEI SI TIPOGRAFILOR” identificată conform documentației tehnice anexa 2 la prezenta hotărâre.

Dobândirea acestei investiții se face astfel: 19.521,47 lei cu plată iar diferența de 139.938,53 lei se dobândește cu titlu gratuit.

Suma de 19.521,47 lei reprezentând valoarea de plată a investiției se va vira de către Municipiul Zalău în contul datoriei existente ce rezultă din derularea Convenției nr.31.868/18.10.2005.

**Art.3.** Suma de 19.521,47 lei va fi asigurată din rezerva bugetară a Consiliului local al Municipiului Zalău iar cu această sumă se va majora lista de investiții aprobată pentru anul 2009 la cap.7002 Locuințe, servicii publice de dezvoltare cap.C – alte achiziții de investiții.

**Art.4.** Direcția patrimoniu va proceda la efectuarea demersurilor necesare preluării efective a investiției precum și la transmiterea acesteia în concesiunea SC Compania de Apă Somes SA Cluj în vederea exploatarei.

**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția economică, tehnică și patrimoniu..

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituația Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău, Direcția economică, Direcția patrimoniu
- Direcția tehnică, -Asociația Meses.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Pop Eugen



**CONTRASEMNEAZĂ,**

SECRETAR

Potroviță Stelian

P. F. A. ILLYES - ZALAU -  
B-dul M. Viteazul Nr. 33/34.  
Tel/Fax, 0260 613 885 sau 0744 534 564

Pr. Nr.  
Faza : P.T.

## FISA PROIECTULUI

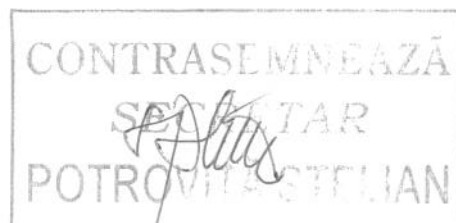
1.) Denumirea lucrării : **EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ**  
Zalau, str. Cascadei, str. Lacului și str. Tipografiei,

2.) Cuprinde : *Lucrari edilitare;*

2.) Beneficiar : **ASOCIATIA MESES ZALAU**



4.) Proiectat : **PERSOANA FIZICĂ ILLYES - ZALAU -**  
B - dul. Mihai Viteazul Bloc.D3/34  
Tel: 0260-613-885 ; 0744-534-564 ;



Zalau, luna octombrie, 2009,



P. F. A. ILLYES - ZALAU -  
B-dul M. Viteazul Nr. 33/34  
Tel. 0260 613 885 sau 0744 534 564

Faza : P.T.

## BORDEROU

Extindere retea de canalizare menajera ;

Zalau, str. Cascadei, str. Lacului si str. Tipografiei,

Beneficiar : Asociatie Meses ZALAU,

### A.) Piese scrise:

1. Fisa proiectului,
2. Borderou piese scrise si desenate,
3. Memoriu tehnic,

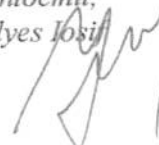
### B.) Piese desenate:

1. Plan de situatie
2. Profil longitudinal
3. Plan de incadrare in zona,

Ed1  
Ed2

Zalau, luna octombrie, 2009,

Intocmit,  
Illyes Iosif



## MEMORIU TEHNIC

*EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ;  
Beneficiar : Asociația Meses ZALAU*

*Pentru colectarea apelor menajera de la gospodariile existente si care se construiesc in viitor pe straziile Cascdei, Lacului si Tipografiei, se propune realizarea unei colector de ape uzate menajera.*

*Colectorul de canalizarea menajera se face din tuburi de PVC model Basicline de tipul SN4, cu diametrul de 250 mm. Gospodariile vor fi racordate la caminele de vizitare, curatire de pe rețeaua de canalizare proiectata. Caminele de vizitare, curatire sunt prevazute sa fie realizate din elementele prefabricate, Basicline Dn. 315 respectiv 400 mm. acoperite cu rama si capac carosabil. Rețeaua de canalizare menajera proiectata se descarca in caminul de vizitare curatire existent CVE pe rețeaua de canalizare a municipiului Zalau pe strada Tipografiei.*

*Adancimea de pozare a rețelelor de canalizare menajera va fi intre 0,80 m si cca. 3,40 m, conform profilelor longitudinale anexate.*

*Lungimea colectorului principal de canalizare menajera proiectat este de 680m.*

*Tuburile PVC vor fi pozate conform traseului din planul de situatie anexat cu respectarea pantelor de scurgere intre caminele de vizitare curatire.*

*Tuburile se pozreaza pe patul de nisip de 15 cm, cu granulatie a nisipului de 0,5mm, iar peste tuburi, un strat de 20 cm. Umplutura de pimant se compacteaza pe straturi.*

*Masuri de protectia muncii: Constructorul, impreuna cu reprezentantul beneficiarului, stabilesc masurile de protectia muncii, pentru diferite categorii de lucrari, pentru prevenirea accidentelor, in special la sapaturi, respectiv la trecerea peste santurile sapate. Sapaturile vor fi sprijinite, pentru prevenirea accidentelor in timpul lucrarii de montaj.*

*Zalau, luna octombrie, 2009,*

*Intocmit  
Illyes Iosif*



## FISA PENTRU LUCRARI DE TERASAMENTE

La executia lucrarilor de terasamente se vor respecta toate indicatiile din piesele desenate si scrise al proiectului cu privire la latimea si adancimea santurilor pentru conducte, depozitarea pamantului si transportul excendentului rezultat, modalitatea de executie a sapaturilor (mecanizat sau manual), sprijinirea malurilor la sapaturi, modul de realizare a umpluturilor (umplerea si compactarea) latimea si modul de desfacere si refacere al sistemului rutier existent pe traseul sapaturilor.

Se mentioneaza ca indicatiile cuprinse in proiect sunt in concordanta cu prevederile Normativelor. Pentru cazul cand anumite elemente nu sunt indicate in mod expres, se vor respecta cele cuprinse in NT/2004.

Adancimea santului pentru pozarea conductelor subterane masurate la nivelul terenului pana la generatoarea superioara a conductei se alege astfel incat sa rezulte o acoperire de 0,9m. Latimea santului se stabileste in functie de diametrul conductei, astfel incat de fiecare parte a tevii sa ramana un spatiu liber de cate 10cm.

Fundul santului va fi nivelat si acoperit cu un strat de nisip cu inaltimea de 10cm. Pentru terenurile nisipoase de umplutura, etc. latimea santului se stabileste de la caz la caz.

Latimea desfacerii pavajelor va fi de 15cm pentru pavaje cu piatra cubica, bolovani, calupuri, etc. si 5 cm pentru pavaje din asfalt pe pat de beton.

Santurile in care se monteaza conductele de gaze naturale se vor sapa la scurt timp inainte de asezarea acestora. Fundul santului va fi fara denivelari si peretii fara asperitati, pentru a nu deteriora izolatia conductei. La nevoie se va realiza un pat de nisip

Pentru executia imbinarilor de pozitie dintre tronsoane se vor sapa gropi avand urmatoarele dimensiuni:

- latimea: latimea santului + 0,60 m
- lungimea: 1,20 m
- adancimea: 0,60 m sub conducta (partea inferioara)

Inainte de pozarea conductei pe fundul santului se aseaza conducta in sant se umple santul cu nisip pana cand grosimea stratului de nisip, compactat manual dpaseste cu 10cm generatoarea superioara a conductei.

Materialul rezultat din sapatura cu care se umple santul va fi introdus treptat in straturi de maximum 30cm si va fi compactat manual. Dupa depunerea si compactarea primului strat de umplere se aseaza banda de avertizare si se continua umplerea santului.

Umplerea santului se va efectua pe zone de 20-30cm, avansand intr-o singura directie. Se poate lucra simultan pe trei zone consecutive, executandu-se in acelasi timp;

- pe zona 1 umplerea cu material de umplutura pana la 50cm deasupra conductei
- pe zona 2 umplerea cu material de umplutura pana la 20cm deasupra conductei
- pe zona 3 umplerea cu nisip

In cazul in care nu exista variatii de temperatura a mediului ambiant cu mai mult de 5°C intr-o perioada de 8 ore se poate efectua umplerea santului si pe portiuni mai mari de 30cm. Nu se va astupa santul vara in timpul amiezii cand conducta este puternic incalzita de soare.

Refacerea pavajelor se va realiza numai dupa ce s-a obtinut asigurarea ca umpluturile cu pamant au fost bine facute si compactate.


Inainte de inceperea lucrarilor de terasamente se va stabili precis existenta instalatiilor subterane. natura lor si felul in care sunt amplasate sub pamant.

In cazul cand exista instalatii subterane, lucrarile de pamant se executa luand toate masurile de protectie, sub o supraveghere tehnica permanenta, facandu-se un instructaj persoanelor executante pentru prevenirea accidentelor.

Inceperea executarii lucrarilor de terasamente este permisa numai pe baza unui acord scris incheiat de executant cu unitatea careia apartin instalatiile subterane. In cazul in care in timpul lucrului se descopera constructii si instalatii subterane care nu s-au cunoscut dinainte, se intrerup imediat lucrarile. Se evacueaza personalul muncitor pana la identificarea instalatiilor descoperite. Numai dupa luarea masurilor de protectie respective se vor continua lucrarile. Se interzice executarea sapaturilor in apropierea cablurilor electrice subterane daca nu au fost scoase de sub tensiune. In tot timpul in care sapaturile raman descoperite, conducatorul tehnic trebuie sa cerceteze sistematic starea taluzelor.

Sapaturile deschise se vor imprejmui si se vor planta tablite avertizoare pentru evitarea accidentelor. Sapaturile pentru traversarea strazilor se vor executa in doua etape, cate o jumătate de carosabil.

Intocmit, Illyes Iosif

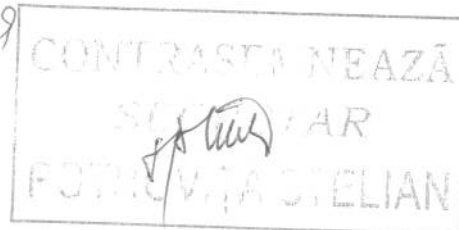


1. economice  
 1. tehnice  
 legat pt proiect  
 HCL in vederea aprobării  
 proiectului



# RAPORT DE EVALUARE

## EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA PE STR. CASCADEI, STR. LACULUI SI STR. TIPOGRAFIEI, MUNICIPIUL ZĂLAU, JUDEȚUL SALAJ



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor  
 putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și  
 prealabil al evaluatorului și al ASOCIAȚIEI MESES din municipiul Zalău.

11 NOIEMBRIE 2009

Către ASOCIATIA MESES Zalau

Referitor: Evaluarea proprietății imobiliare "EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA PE str. CASCADEI , str. LACULUI si str. TIPOGRAFIEI din municipiul Zalau " , in vederea preluării acestui obiectiv in patrimoniul public al municipiului Zalau.

La cererea dumneavoastră am inspectat si evaluat proprietatea la care m-am referit mai sus , în scopul estimării valorii sale de vanzare. Raportul de evaluare care urmează prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară , care face obiectul prezentului raport de evaluare , este de tip comercial , constand dintr-o rețea de canalizare menajera amplasata in municipiul Zalau.

Proprietatea a fost inspectată de către evaluator si a fost intervievat personalul din cadrul **ASOCIATIEI MESES ZALAU**.

Avand în vedere scopul prezentului raport de evaluare, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, părțile implicate în tranzacție , necesitatea delimitării aportului la valoarea totala a proprietății aferent ambelor părți, s-a urmărit estimarea valorii minime de începere a negocierilor, corespunzătoare vânzătorului, respectiv opinia evaluatorului se refera la valoarea minimă care ar trebui încasată de vânzator in urma acestei tranzacții. In cuprinsul raportului de evaluare sunt prezentate detaliile acestei abordari si valorile rezultate prin metodele de evaluare aplicate. Valoarea rezultată prin prisma valorilor de piață consemntate în analiza preliminară a pietei imobiliare. In estimarea valorii nu s-a tinut seama de motivatiile speciale ale cumpărătorului sau vânzătorilor urmărindu-se obtinerea valorii de piață.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului si opinia evaluatorului care astăzi 11.11.2009 , indică valoarea de începere a negocierii , de:

**134.000 lei**  
**(UNASUTATREIZECISIPATRUMIILEI)**

pentru proprietatea în discutie , bazată pe valorile obtinute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport , în conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietăților imobiliare specifice.

Raportul a fost pregătit în conformitate si pe baza standardelor, recomandărilor si metodologiei de lucru de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Cu stimă,  
Semnătura



## 1. CERTIFICARE

Prin prezenta , în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, neinfluentate de nici un factor. In plus , certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizati special în acest sens de către sus-numita organizatie.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerintele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR.

Ing. Dehelean Gheorghe  
Evaluator ANEVAR





## SINTEZA EVALUĂRII

- I. Tipul proprietății : Proprietate imobiliară de tip canalizare
- II. Localizare: Municipiul Zalau , judetul Salaj
- III. Proprietar : ASOCIATIA MESES ZALAU
- IV. Scopul evaluării : Stabilirea valorii de piață a proprietății în vederea preluării în patrimoniul public al municipiului Zalau
- V. Conditii limitative privind tranzactia Din datele si informatiile aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea nu este supusă nici unor restrictii sau conditii limitative care pot afecta dreptul de proprietate si, respectiv, posibilitatea transferului de proprietate. Titlul de proprietate este considerat valabil si marketabil.
- VI. Situatia terenului : Nu este evaluat în prezentul raport.
- Valoarea propusă pentru începerea negocierii , este:

**134.000 lei**

## 2. PARTEA I - Date generale

### 2.1. Ipoteze si conditii limitative

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului, proprietatea nu este supusă nici unor restrictii sau limitări deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, ipoteci, care ar putea influenta sau îngreună dreptul de folosință al spatiului după vanzare. Evaluatorul nu a avut la dispozitie extrasul de Carte Funciara în care să fie evidentiata cota parte indiviza si a considerat că acesta este valabil.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

#### Ipoteze :

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de către **ASOCIATIA MESES ZALAU** , prin domnul Ciutre Grigore si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilului in cauza este valabil si marketabil;

- Proprietatea este evaluată liber de orice posesiune;
- Informatia furnizată de către terti este considerată de încredere dar nu i se acordă garantii pentru acuratete ;
- Se presupune că nu există conditii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structuri care să influenteza valoarea. Evaluatorul nu-si asumă nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă si luată în considerare în prezentul raport ;
- Situatia actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în conditiile tipului valorii selectate, prezentate la pct. 2.3. ;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării ;
- Evaluatorul nu a verificat modul de înregistrare în evidenta contabilă a lucrărilor de investitii realizate de către chirias, responsabilitatea pentru acuratetea datelor privind investitiile, modul de realizare, înregistrarea acestora si aprobările necesare fiind responsabilitatea acestuia din urmă.

- **Metoda comparatiilor de piatã** nu a fost aplicatã pentru întreaga proprietate datoritã lipsei informatiilor privind tranzactii de proprietãti similare efectuate în zonã. Aplicarea corectã a metodei ar implica utilizarea **analizei pe perechi de date**, metodã complexã care ar conduce la valori foarte apropiate de valoarea de piatã. Datoritã insuficienței informatiilor legate de tranzactii de proprietãti similare (ca si drepturi de proprietate transferate, conditiile pietei, caracteristici fizice, etc.) analiza nu a putut fi efectuatã. S-a utilizat pentru analiza rezultatelor obtinute prin celelalte metode de evaluare metoda comparatiilor bazatã pe **analiza evolutiilor** ;
- aplicarea **metodei de rentabilitate** a fost fãcutã luând în considerare intervalul în care se situeazã chirile pe piatã pentru spatii - asemãnãtoare si rata de capitalizare aferentã acestor spatii ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostintã.

#### Conditii limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilã numai în cazul uilizãrii prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legãturã cu o altã evaluare si sunt invalide dacã sunt astfel utilizate ;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implicã dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sã ofere în continuare consultantã sau sã depunã mãrturie în instanã relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil ;
- nici prezentul raport, nici pãrti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fãrã acordul prealabil al evaluatorului ;
- orice valori estimate în raport se aplicã întregii proprietãti si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimatã, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevãzută în raport ;
- evaluatorul presupune cã cel care citeste raportul a primit planurile clãdirilor si situatiile legate de chirii sau restrictii (dacã existã).

#### **2.2. Scopul si utilizarea raportului. Clientul si destinatarul lucrãrii**

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piatã a proprietãtii imobiliare **EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA pe str. CASCADEI , str. LACULUI si str. TIPOGRAFIEI din municipiul Zalau** , valoare aferentã **ASOCIATIEI MESES ZALAU** , asa cum este definitã în standardele ANEVAR (Asociatia Nationalã a Evaluatorilor din România), în vederea preluarii în patrimoniul public al municipiului Zalau.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **ASOCIATIEI MESES ZALAU**.  
În calitate de **destinatar** și în calitate de **client**.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

### ***2.3. Valoarea estimată. Data evaluării***

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanță cu :

- standardul european EVS - 4.01 ;
- directiva Uniunii Europene 91/674/EEC.

Acest standard este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea :

***Valoarea de piață*** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

#### ***Data evaluării:***

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Noiembrie 2009, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada **Noiembrie - 2009**.

### ***2.4. Modalități și termene de plată***

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare, reprezintă valorile care includ T.V.A. a bunurilor evaluate și care trebuie plătite integral (cash) la data semnării actului de vânzare – cumpărare. În cazul vânzării în rate se va avea în vedere art. 12 din Legea 550/2002 și se va percepe în plus o dobândă de 10% pe an pentru ratele aferente.

### ***2.5. Drepturi de proprietate evaluate***

Obiectul evaluării îl constituie imobilul **EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA pe str. CASCADEI, str. LACULUI și str. TIPOGRAFIEI din municipiul Zalau**. Evaluarea include toată rețeaua de canalizare cu caminele de vizitare aferente.

### ***2.6. Responsabilitatea față de terți***

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către conducerea **ASOCIATIEI MESES ZALAU**, prin persoane competente.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct. 2.2.

Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, nici o circumstanță.

### ***2.7. Clauza de nepublicare***

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la aceasta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificare formei și contextul în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 2.2. atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## **3. PARTEA II - Proprietatea evaluată**

### ***3.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice.***

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare reprezintă imobilul **EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA pe str. CASCADEI, str. LACULUI și str. TIPOGRAFIEI din municipiul Zalau**. Evaluarea include toată rețeaua de canalizare cu caminele de vizitare aferente.

#### ***3.1.1. Aspecte legale***

**ASOCIATIA MESES ZALAU** detine dreptul de proprietate valabil asupra imobilului care face obiectul evaluării.

Canalizarea în cauză deserveste toate imobilele situate pe str. Cascadei, str. Lacului și str. Tipografiei și este proprietatea **ASOCIATIEI MESES ZALAU**.

### 3.1.2. Descrierea amplasamentului

Proprietatea este amplasată în zona mediana a localitatii Zalau , in zona rezidentiala Meses. Această zonă este preponderent cu case construite dupa anul 2000.

Canalizarea in cauza nu ridică probleme de mediu, nefiind poluată.

### 3.1.3. Istoria proprietății

Reteaua de canalizare a fost realizata in anul 2003 in lungime de 0,68 , în prezent fiind în proprietatea **ASOCIATIEI MESES ZALAU**.

Evaluatorul nu are cunostință de tranzactii anterioare realizate cu această proprietate.

### 3.1.4. Activitatea desfășurată

Reteaua de canalizare in cauza colecteaza toate apele menajere de la toate imobilele de pe cele trei strazi.

### 3.1.5. Descrierea chirasului

Nu este cazul in speta de fata

## ***3.2. Descrierea proprietății imobiliare (construcției)***

Inainte de a se face descrierea proprietății este necesară definirea a trei notiuni esentiale care caracterizează fiecare constructie si care stau la baza estimării valorii acesteia.

*Suprafata construită (Sc, exprimată în metri pătrati)* - este suprafata orizontală a clădirii, măsurată imediat deasupra solului, pe conturul exterior al clădirii.

Podurile, subsolurile, plansele partiale, balcoanele si logiile nu se consideră nivele si suprafata lor nu intră în suprafata desfășurată. In cazul în care aceste elemente există, se vor aplica termeni de corectie. In cadrul evaluării se ia în considerare *suprafata desfășurată*, care în cazul în care proprietatea are un singur nivel corespunde suprafetei construite iar pentru o proprietate cu mai multe nivele corespunde sumei suprafetelor construite ale fiecărui nivel .

*Suprafata desfășurată se aplică în cadrul evaluării numai la metoda costurilor, cea prin care se estimează valoarea de reconstrucție actuală, respectiv cantitățile de materiale si manopera înglobate în constructie.*

*Înălțimea spatiului (H, exprimată în metri)* - se ia în considerare diferentiat, în functie de numărul de nivele al clădirii în care este situat spatiul analizat.

- la clădirile cu un singur nivel (parter), înălțimea se măsoară de la cota fetei superioare a pardoselii până la cota fetei de reazem a acoperisului (fata superioară a planseului peste parter).
- la clădirile cu mai multe niveluri (etaje), înălțimea unui etaj se măsoară de la cota fetei superioare a pardoselii etajului respectiv până la cota superioară a fetei pardoselii etajului următor.

*Inăltimea se ia în considerare în cadrul metodei costurilor, având influențe și în cadrul celorlalte metode de evaluare (între spații cu aceleași dimensiuni situate în aceeași zonă, spațiul care are înăltimea mai mare poate fi mai valoros decât celălalt, deoarece permite aranjarea și expunerea mult mai favorabilă a mărfii).*

*Suprafata utilă (Su, exprimată în metri pătrați) - este suma suprafețelor interioare ale tuturor încăperilor care aparțin unei construcții, din care se scad.*

- pragurile de la uși ;
- trecerile cu deschideri de până la 1 m ;
- nisele de la radiatoare ;
- suprafețele ocupate de sobe sau cazane de baie (câte 0,5 mp pentru fiecare sobă sau cazan de baie);

Podurile, subsolurile, plansele parțiale, balcoanele și logiile, precum și casele scârilor sau stâlpii interiori nu sunt cuprinse în calculul suprafeței utile a clădirii. În cazul în care aceste elemente există, se vor aplica termeni de corectie, valoarea lor fiind estimată distinct.

*Suprafata utilă este luată în considerare la estimarea valorii proprietății prin metoda de rentabilitate (care reflectă potențialul economic al spațiului, dat de suprafața care poate fi efectiv utilizată) și prin metoda comparațiilor de piață (care se bazează pe analogia spațiului evaluat cu proprietăți comparabile la care se cunoaște pretul de tranzacționare).*

Proprietatea imobiliară evaluată constă dintr-o rețea de canalizare a apelor menajere din municipiul Zalău , str. Cascadei , str. Lacului și str. Tipografiei , județul Salaj. Lungimea totală a rețelei este de 0,68 km cu 13 de camine de vizitare aferente.

În urma măsurătorilor realizate pe teren de către evaluator, lungimile obținute (care stau la baza calculului în metodele de evaluare utilizate - după cum s-a arătat anterior) pentru rețeaua de canalizare sunt: 0,68 km realizați în anul 2003. Descrierea amănunțită a imobilului în cauza s-a făcut în **Fisa de calcul** anexată raportului de evaluare.

### **3.3. Investițiile chiriei**

Nu este cazul în speța de față.

### **3.4. Analiza pieței imobiliare specifice**

#### **3.4.1. Descrierea pieței locale**

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri,

localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia economica, situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobânzii, este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj între cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbări rapide de marimea, structura si veniturile populatiei).

In cazul prezentei proprietati, piata se defineste ca **piata proprietatilor de tip alimentare cu apa si canalizare**, piata a carei **limita geografica** este perimetrul localitatii Zalau.

Municipiul Zalau este capitala judetului Salaj, judet situat în nord-vestul tarii. Orasul este situat într-o depresiune inconjurata de muntii Mesesului si de dealuri. Atestarea sa documentara dateaza din secolul al IX-lea.

Accesul în oras este facil si poate fi asigurat pe drumul national DN 19 A (Cluj- Napoca - Zalau - Satu Mare), pe drumul national spre Jibou - Baia Mare sau pe calea ferata.

Populatia municipiului este de aproximativ 65.000 locuitori, reprezentand 27% din populatia judetului. Structura si veniturile populatiei afecteaza cel mai mult comertul local. Astfel, în zone în care exista un procent ridicat de somaj sau multi pensionari comertul zonal are o dezvoltare redusa, aceasta reflectandu-se în valoarea proprietatilor de tip comercial.

#### 3.4.1.1. Aspecte economico - sociale

Cele mai importante societati comerciale din oras, a caror activitate sustine inca economia municipiului sunt : SILCOTUB S.A.– TENARIS (producator de tevi si sarma), CUPROM S.A. (producator de cabluri si conductori electrici), SILVANIA S.A. – MICHELLIN (producator de anvelope), UNIVERSAL S.A. (industria confectiilor si industria alimentara), etc. Cea mai mare parte a angajatilor disponibilizati în anul 2009 în Zalau provin din aceste societati.

Investitiile din ultimii ani au fost in crestere. In domeniul constructiilor, dintre cele mai importante lucrari realizate trebuie amintite sediile bancilor din localitate, în prezent fiind în stadiu final sediul Directiei Generale a Finantelor.

Populatia activa din municipiu lucreaza în principal în sectorul industrial si în servicii, importanta fiind si ponderea salariatilor bugetari (pentru ca Zalau este capitala de judet). La nivelul municipiului rata somajului este în jur de 9,0 %.

Fiind un oras preponderent industrial puterea de cumparare a locuitorilor depinde în mare masura de situatia economica a societatilor comerciale de tip industrial, situatie care, dupa cum am aratat, s-a înrauttit în ultimul an. Aceasta a dus si la scaderea nivelului investitiilor în cadrul municipiului. Nivelul somajului este tot mai ridicat în oras si se preconizeaza ca va continua sa creasca, pe masura



ce întreprinderile continuă să își reducă activitatea și să se restructureze. Astfel, nivelul de trai al populației este în scădere, ceea ce afectează direct comerțul, ducând la scăderi spectaculoase ale vânzărilor implicit a valorii de piață a proprietăților imobiliare de tip comercial.

O nouă posibilitate pentru impulsivarea vieții economice a orașului a fost apariția și dezvoltarea sectorului privat care s-a constituit într-o alternativă pentru personalul disponibilizat din cadrul societăților cu capital majoritar de stat și, de asemenea, principalul investitor în noile construcții apărute după 1989. Datorită situației economice general dificile însă, nici acest sector nu s-a dezvoltat suficient astfel încât să poată absorbi corespunzător personalul disponibilizat.

Proprietatea în discuție este amplasată într-o zonă mediană, unde majoritatea clădirilor sunt construite relativ recent, în ultimii 10 ani, alături de alte construcții mai vechi. Gradul de construire în zonă este în stagnare, existând puține posibilități să realizeze construcții noi în viitorul apropiat.

#### 3.4.2. Analiza ofertei

În municipiul Zalău s-au construit puține spații comerciale în ultimii ani, cea mai mare parte a celor existente în prezent fiind spații vechi. Cele mai importante lucrări au fost cele de transformare sau reamenajare a unor spații existente, realizându-se și convertirea unor spații în spații comerciale (în special de birouri dar și de mici magazine la parter de bloc).

Principalele zone comerciale din municipiu, care concentrează cele mai multe spații sunt amplasate în zona centrală și în cartiere, unde au fost construite pentru deservirea populației din cartierele de locuințe din zonă, cu excepția câtorva spații care au profil specific (reparații, alte servicii). Activitatea comercială a acestor spații este afectată de situația economică particularizată a cartierului (în unele zone somajul este mai ridicat), de media de vârstă din cartier, de gradul și modul de ocupare a populației care locuiește aici și de veniturile acestora.

În perspectivă se prevede o creștere importantă a ofertei de spații comerciale, provenind de la întreprinderile de comerț și de la cooperative.

În zona în care se află amplasată proprietatea imobiliară evaluată este strict necesară pentru preluarea tuturor apelor menajere de pe cele trei străzi și dirijarea acestora spre stația de epurare a localității.

#### 3.4.3. Analiza cererii

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de spații comerciale. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi tipul de comerț pe care îl desfășoară, categoria de clienți pe care îi deserveste, necesitatea de a crea o rețea de distribuție cu adâncime, etc.

Cererea pentru un anumit spațiu comercial este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului său (vad comercial în special), a

potentialului de dezvoltare a zonei, a accesului, posibilitate de parcare, etc, cât și de caracteristicile sale intrinseci : dimensiune, posibilități de expunere la stradă, forma spațiului de vânzare (raportul între suprafața de vânzare și anexe), dotări cu utilități, probleme tehnice ale spațiului.

La nivelul municipiului cererea (potențială) de produse, mărfuri industriale, a fost în ultimul timp în scădere, puternic influențată de scăderea nivelului real al venitului, ceea ce în general duce la o scădere a cererii. Această scădere s-a simțit pregnant începând cu sfârșitul anului 2008 și anul 2009 și se preconizează ca în anul 2010 să nu fie substanțial diferit, aceasta având influențe și asupra nivelului cererii pentru spații.

În prezent se manifestă cerere pentru spații comerciale, fie pentru închiriere (în cele mai multe cazuri) fie pentru cumpărare, cererea manifestă (solubilă) fiind însă mult mai redusă decât cererea latentă, aceasta datorită condițiilor diferite de finanțare. În afară de cererea de spații care să fie folosite cu destinația specificată mai sus, se manifestă și o cerere în creștere pentru spații centrale și semicentrale care să poată fi folosite în diferite scopuri (depozite, birouri, prestări servicii diverse, etc.).

Cererea de achiziționare a spațiilor vine mai ales din partea locatarilor și chirieșilor spațiilor închiriate care, în anii de când le administrează, și-au format o clientelă și au investit în spațiile respective. În următorii ani cererea de spații comparabile cu cel analizat va depinde de dezvoltarea municipiului, esențială fiind însă pentru proprietățile imobiliare comerciale și poziționarea (respectiv **radul comercial** al acestora), dimensiunile, dotările și utilitățile de care acestea dispun.

În zona în care este amplasată proprietatea evaluată, datorită necesității păstrării sale, ea ar putea fi achiziționată de Consiliul local.

#### 3.4.4. Echilibrul pieței

La nivelul municipiului Zalău nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională în ceea ce privește spațiile comerciale, piața pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile.

Se poate aprecia că această piață este oarecum "turbulentă", nu este eficientă, iar influențele pe care le are mediul economic asupra acesteia sunt greu de cuantificat. Astfel, influența modificărilor cursului de schimb leu-dolar sau a altor modificări ale evoluției economice nu se reflectă liniar în evoluția pieței imobiliare care în unele perioade poate suferi chiar o scădere în contextul în care leul se depreciază, cea mai importantă influență fiind cea a stării economiei.

În aceste condiții, având în vedere și caracteristicile acestui tip de tranzacții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, în special în cazul spațiilor comerciale, oferta rămânând în unele cazuri în urma cererii iar în alte cazuri (în cartierele cu probleme sociale mari) devansând cererea. Piața proprietăților rezidențiale este mai echilibrată, oferta fiind mai consistentă. O problemă care afectează echilibrul pieței este dificultatea finanțării achiziției de

proprietăți imobiliare în actualele condiții când rata dobânzii este foarte ridicată - influențată de inflație. Aceasta se reflectă în valoarea și volumul tranzacțiilor. În mod uzual, achiziția unor astfel de bunuri (proprietăți imobiliare) se face, datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate (ex. bănci ipotecare) care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

**În localitate evaluatorul nu are cunoștința de vreo tranzacție cu astfel de tip de proprietate și astfel va încerca pe baza calculului tehnic, vechime, să obțină o valoare minimă de începere a negocierii.**

De nivelul chiriilor practicate pe piață la acest tip de proprietate nici nu poate fi vorba.

## 4. PARTEA III - Evaluarea proprietății

### 4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- cea mai bună utilizare a terenului liber ;
- cea mai bună utilizare a terenului .

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic ;
- fezabilă financiar ;
- maxim productivă ;

Tinând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit**.

Proprietatea are un caracter de prestari servicii catre populatie si agenti economici

Analizând această alternativă prin prisma criteriilor amintite, rezultă :

- este permisibilă legal ;
- îndeplinește conditia de **fizic posibilă** ;
- criteriul **fezabil financiar** presupune că veniturile provenite din exploatarea proprietății acoperă cheltuielile de exploatare, conditia este îndeplinită ;
- **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile exploatării în varianta aleasă.

## *4.2. Evaluarea proprietății*

### 4.2.1. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este de valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode :

- metoda costurilor ;
- metoda de rentabilitate ;

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

#### *4.2.1.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost :*

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului ;
- inspectia amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia, măsurarea suprafetelor ;
- discutii purtate cu persoane competente din conducerea **ASOCIATIEI MESES ZALAU**;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport ;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se tina seama la derularea tranzactiei ;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare .

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

4.2.1.2. *Sursele de informatii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare, au fost :*

- documentele si schitele privind proprietatea imobiliară puse la dispozitie de către personalul din cadrul **ASOCIATIEI MESES ZALAU**;
- informatii privind istoricul amplasamentului, lucrările de repartii efectuate, situatia juridică a clădirilor, situatia juridică a terenului, etc.

Aceste documente si informatii au fost puse la dispozitia evaluatorului de către personalul de specialitate din cadrul **ASOCIATIEI MESES ZALAU**. care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate.

4.2.2. Metoda costurilor

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de reconstructie si a valorii rămase (în functie de gradul de depreciere acumulată) corespunzătoare lunii **NOIEMBRIE 2009**.

Aplicarea acestei metode implică următorii pasi :

1. Determinarea valorii de reconstructie pentru imobil;
2. Estimarea deprecierei acumulate ;
3. Determinarea valorii rămase, actualizate prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de reconstructie .

4.2.2.1. Evaluarea imobilului

Având în vedere caracteristicile imobilului in cauza , evaluarea s-a realizat conform "Metodologiei pentru evaluarea clădirilor si constructiilor speciale din grupa I" - indicativ GV - 0001/0-95 - aprobat MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 si care prevede că în lipsa documentatiei tehnico - economice de executie prin valoarea de reconstructie determinate pe baza "Cataloagelor de reevaluare" editia 1964 - este cea mai indicată metodă.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape :

1. **Stabilirea valorii de reconstructie** cu ajutorul "Cataloagelor de reevaluare" la nivelul preturilor din 01.01.1965 ;
2. **Actualizarea valorii de reconstructie** la pretul zilei cu ajutorul sistemului de coeficient de indexare elaborat de MLPAT ;
3. **Determinarea valorii rămase** la acelasi nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

4.2.2.1.1. Determinarea valorii de reconstructie

**Valoarea de reconstructie** - reprezintă costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările si deprecierea clădirii evaluate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusă la dispozitie de către beneficiar si a inspectiei si măsurătorilor efectuate în teren.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectului de constructii ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape :

- documentare privind imobilul ce urmează a fi evaluat prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de beneficiar si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale imobilului ;
- cercetarea obiectului la fata locului si stabilirea dotărilor si instalatiilor precum si stabilirea stării tehnice a clădirii si a subansamblelor componente ;
- se încadrează clădirea într-una din subgrupele aferente grupei 1 "Clădiri" - din clasificarea aprobată prin HG 2139/2004;
- se efectuează încadrarea proprietatii într-unul din cataloagele de reevaluare ;
- se elaborează faza de evaluare si se determină valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrări precum si corectiile datorate abaterilor față de prevederile din fisele catalogului (se ia în considerare lungimea construită) ;
- se calculează valoarea tehnică unitară si totală la nivelul de preturi de catalog 01.01.1965 ;
- se actualizează valoarea de înlocuire cu coeficienti MLPAT care sunt publicati trimestrial, iar pentru evaluarea corectă a evolutiei preturilor pe ultima perioadă a evaluării (2-3 luni) se utilizează un coeficient ce tine seama de evolutia preturilor pe piata constructiilor privind preturile manoperei, materialelor, utilajelor, transportului, etc. ;
- se stabileste valoarea rămasă prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorită uzurii - stabilită de Normativul P 135/1995 si Decretul nr. 93/1977.

Valoarea de reconstructie aferentă imobilului in cauza , rezultată prin această metodă este :

$$V_{rec} = 157.080 \text{ lei}$$

#### 4.2.2.1.2. Estimarea deprecierei acumulate

*Deprecierea* - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei -a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizeaza separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică si apoi se totalizează o suma globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire si cu care operează această metoda sunt :

- **uzura fizică** - este evidentiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si

nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) ;

- **neadecvare funcțională** - este dată de demontarea, neadecvată sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*) ;
- **deprecierea economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc. ;

În situația imobilului care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată prin două din tipurile de depreciere care afectează valoarea sa, respectiv **uzura fizică și deprecierea din cauze externe**, celalalt tip de depreciere neafectând clădirea analizată.

Stabilirea uzurii fizice

Gradele de uzură s-au stabilit pe elemente componente respectiv, structura de rezistență, finisaj exterior, finisaj interior, pardoseli, tâmplărie, hidroizolație, instalații electrice, instalații sanitare, instalații de încălzire, etc.

Acestea au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general :

- \* durata de viață consumată pentru structura de rezistență ;
- \* starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;
- \* starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Nivelul uzurilor s-a stabilit pe baza Normativului P 135/1995 (avizat de MLPAT) cu Ordinul nr. 2/N/20.01.1995 și care stabilește coeficienți de uzură fizică a clădirilor și construcțiilor speciale) și a Decretului nr. 93/1977 (care stabilește coeficienții de uzură în timp pentru clădiri cu destinația de locuințe).

#### 4.2.2.1.3. Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor

S-a efectuat prin deducerea deprecierei fizice din valoarea de reconstrucție, rezultând valoarea patrimonială rămasă actuală a imobilului, este:

$$V_{r\grave{a}m} = 134.000 \text{ lei}$$

În anexă se găsește fișa tehnică de evaluare a imobilului în care este prezentată descrierea, valoarea de reconstrucție, uzura fizică și valoarea rămasă actualizată.

4.2.2.1.4. Estimarea valorii investitiilor realizate de chirias  
Nu este cazul .

4.2.2.2. Evaluarea terenului  
Nu este cazul.

4.2.2.3. Rezultatul metodei patrimoniale  
Se obtine prin adăugarea la valoarea rămasă actualizată a constructiilor a valorii totale a terenului (nu este cazul) :

**V<sub>patr</sub> = 134.000 lei**

#### 4.2.3. Metoda de rentabilitate

Valoarea de rentabilitate a proprietății este determinată prin **metoda capitalizării directe (sau metoda capacității beneficiare)**. Esenta acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare a unui bun (sau proprietăți) cumpărat (e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass - media sau alte surse de informare.

Tinând seama de inexistența tranzacțiilor de proprietăți similare aplicarea acestei metode nu a putut fi aplicată.

#### ***4.3. Metoda comparațiilor de piață***

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă : estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este relația directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass - media sau alte surse de informare.

Tinând seama de inexistența tranzacțiilor de proprietăți similare aplicarea **analizei pe perechi de date** nu a putut fi aplicată.

#### ***4.4. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului.***

##### ***4.4.1. Rezultatele evaluării***

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

**Metoda patrimoniala**

**V<sub>patrim.</sub> = 134.000 lei**



#### 4.4.2. Reconcilierea rezultatelor, opinia evaluatorilor

Având în vedere scopul și specificul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, părțile implicate în tranzacție, s-a urmărit estimarea valorii reale de începere a negocierilor. .

Valoarea estimată pentru începerea tratativelor privind vânzarea proprietății va trebui să țină seama de modalitatea de vânzare care va fi adoptată.

Valoarea patrimonială reprezintă valoarea de reconstrucție a proprietății diminuată cu uzura, deci o valoare tehnică, rezultată pe baza preturilor actuale ale materialelor de construcții, manopera etc. și nu reprezintă o valoare de piață, netinând cont de caracteristicile zonei în care este amplasată proprietatea, de cererea și oferta pe piața imobiliară.

Având în vedere rezultatele obținute în urma evaluării și premisele care au stat la baza aplicării metodelor, ținând cont de condițiile de finanțare precum și faptul că imobilul este situat în zona mediana a municipiului, în **opinia evaluatorului**, pentru proprietatea imobiliară **“EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ pe str. CASCADEI, str. LACULUI și str. TIPOGRAFIEI din municipiul Zalau”**, valoarea de **negociere aferente proprietarului** va trebui să fie la nivelul determinat prin metoda patrimonială, respectiv:

**134.000 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- pretul de tranzacționare se va putea situa deasupra valorii prezentate;
- valoarea prezentată include valoarea terenului;
- valoarea prezentată nu ține seama de sporul de valoare adus proprietății de către chirias, fiind valoarea minimă aferentă spațiului proprietarului;
- opinia nu ține seama de motivații speciale ale vânzătorului și cumpărătorului;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține T.V.A.



## FISA NR. 1

**1. OBIECTUL EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA PE STR. CASCADEI, STR. LACULUI SI STR. TIPOGRAFIEI DIN MUNICIPIUL ZALAU**  
**Catalog de reevaluare nr 125 , fisa nr. 28**

NR. INVENTAR -  
 DATA P.I.F. 2003  
 VECHIME (ani) 6 ani  
 DURATA NORMALA DE FUNCTIONALE -32-48 ani conform H.G. nr. 2.139/2004.

**2. DATE CONSTRUCTIVE**

LUNGIMEA (km) 0,68

**DESCRIERE**

Canal inchis , executat din tuburi circulare de PVC , model Basicline de tipul SN4 cu diametrul de 250 mm , care servesc la colectarea apelor menajere. Adicimea de pozare a rețelilor de canalizare menajera este intre 0,80 m si 3,40 m , conform profilelor longitudinale. Pe traseul canalizarii , pe o lungime 0,68 km , exista montate un nr. de 13 camine de vizitare. Obiectul in cauza cuprinde montarea canalelor cu toate constructiile aferente.

**3. STABILIREA ELEMENTELOR DE CALCUL**

\* lungimea (km) 0,68  
 \* sectiunea canalului (mm) 250

**4. CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE**

**4.1. Valoarea unitara (lei/km)**  
 \* Valoare constructie 110.000  
**4.2. Valoarea totala (lei)**  
 \* Constructii + instalatii 74.800  
**TOTAL (lei) 74.800**

**TOTAL GENERAL 01.01.1965 (LEI) 74.800**

**INDICI ACTUALIZARE**

\* 01.01.1965 - 01.07.1982 2,19  
 \* 01.07.1982 - 01.11.2009 0,96  
 Indice total de actualizare 2,10

Existent initial

**VALOAREA DE ÎNLOCUIRE ACTUALIZATA (lei)**

Valoarea unitara actualizata (lei/km) **157.080**



**5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA**

* conditii de exploatare	normale
* vechimea (ani)	6
* starea tehnica	buna

**5.1. Gradul de uzura fizica:** 15%

**5.2. Neadecvare functionala** -

**5.3. Depreciere din cauze externe** -

**GRAD DE UZURA TOTAL CUMULAT** 15%

**6. VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA (lei)** 134.000

**Valoarea unitara ramasa (lei/km)** 197.000



