



MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax.(40)/260/661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂRE NR. 141 din data de 16 mai 2016

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil - teren situat în Municipiul Zalău, str. Cloșca, nr.2/A, teren intravilan în suprafață de 360 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere referatul Direcției Patrimoniu nr. 32942/11.05.2016, adresa nr.48642/24.08.2015; Planul de amplasament și delimitare a imobilului, extrasul de carte funciară pentru informare nr. 66071 Zalău; Certificatul de urbanism 423/18.04.2016.

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 284 din 09 noiembrie 2015 privind aprobarea efectuării operațiunilor de dezmembrare în vederea constituirii și atestării la domeniul privat a unui teren situat pe str. Cloșca;

- Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

- Raportul de evaluare cuprinzând valoarea de piață a imobilelor proprietatea privată a Municipiului Zalău întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Dehelean Gheorghe;

- În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c) și alin. (5) lit. b), art.121 alin. (1), art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările ulterioare ;

- Văzând prevederile art.553 alin. (4) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

- În baza art. 45 alin. (3) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului – teren, situat în Municipiul Zalău, str. Cloșca nr.2/A, cu categoria de folosință – curți construcții, teren intravilan împrejmuit, identificat în CF nr. 66071 Zalău, nr. cadastral 66071, în suprafață de 360 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău, identificat în **Anexa nr.1** la prezenta hotărâre.

Art.2. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Dehelean Gheorghe, membru ANEVAR, pentru evaluarea imobilului arătat la art.1, conform documentației din **Anexa nr. 2**.

Art.3. Aprobarea Caietului de sarcini privind condițiile de vânzare prin licitație publică deschisă a imobilului descris la art.1, ce constituie **Anexa nr. 3** la prezenta hotărâre.

Art.4. Prețul de vânzare de la care pornește licitația publică este de **55.200,0 lei, inclusiv TVA**, reprezentând prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Dehelean Gheorghe (Anexa nr. 2) și cuprinde și cheltuielile ocazionate cu evaluarea.

Art.5. Prețul de vânzare al imobilului se va achita integral, în termen de maxim 60 de zile de la data adjudecării, sub sancțiunea anulării adjudecării și reluării licitației .

Art.6. Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data licitației publice.

Art.7. Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de vânzare - cumpărare, respectiv notarea în evidențele C.F. se suportă de către cumpărător.

Art.8. Se mandatează Primarul municipiului Zalău să desemneze prin dispoziție membrii Comisiei de licitație publică în vederea vânzării precum și consilierul juridic care va semna în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

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

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția Economică;
- Directia Patrimoniu;
- Direcția Administrație publică locală.

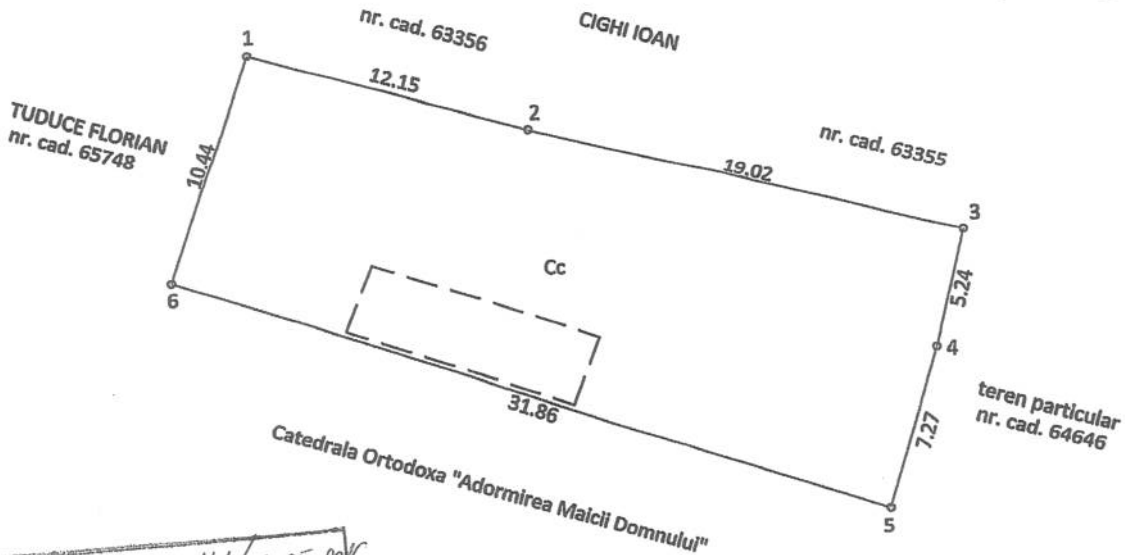
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lupa Ilie Ioan



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Potroviță Stelian

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:300

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa Imobilului	
66071	360	mun. Zalau, str. Ciosca, nr. 2/A	
Cartea Funciara nr.	1	UAT	ZALAU - INTRAVILAN



ANEXA 1 la HCL 151/16.05.2016
PRESEDINTE DE SEDINTA

Lupa Lic Ioan



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

1	X= 352463.4842	Y= 633215.1520
2	X= 352475.1700	Y= 633211.8200
3	X= 352493.5680	Y= 633207.0153
4	X= 352492.4100	Y= 633201.9016
5	X= 352490.3987	Y= 633194.9108
6	X= 352460.2516	Y= 633205.2244

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	Cc	360	Teren intravilan imprejmuit
Total		360	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
			O.C.P.I. SĂLAJ EMBER BIANCA MARIA - consilier cadastru
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 360 mp
Suprafata din act = 360 mp

Executant: SOFRON SABIN
Confirm executarea masuratorilor, în teren, corectitudinea întocmirii documentatelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren
Semnatura și stampila
Data: 27.11.2015



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

Stampila BCPI

39696/03.12.2015

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.


S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,262,

Data soluționării,
22/12/2015

Asistent-registrator,
PAL BALOGH

Referent,

Data eliberării,
23/12/2015


(parafa și semnătura)


(parafa și semnătura)





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	39686
Ziua	03
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Zalau, Strada Closca, nr. 2/A

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	66071	360	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
39686 / 03.12.2015		
Act administrativ nr. Hotărârea nr. 284, din 09.11.2015, emis de Consiliul local al Municipiului Zalău, adresa nr. 9223/20.11.2015 emisă de Instituția Prefectului Județului Sălaj, documentație cadastrală		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1) MUNICIPIUL ZALĂU , CIF: 4291786, domeniul privat	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



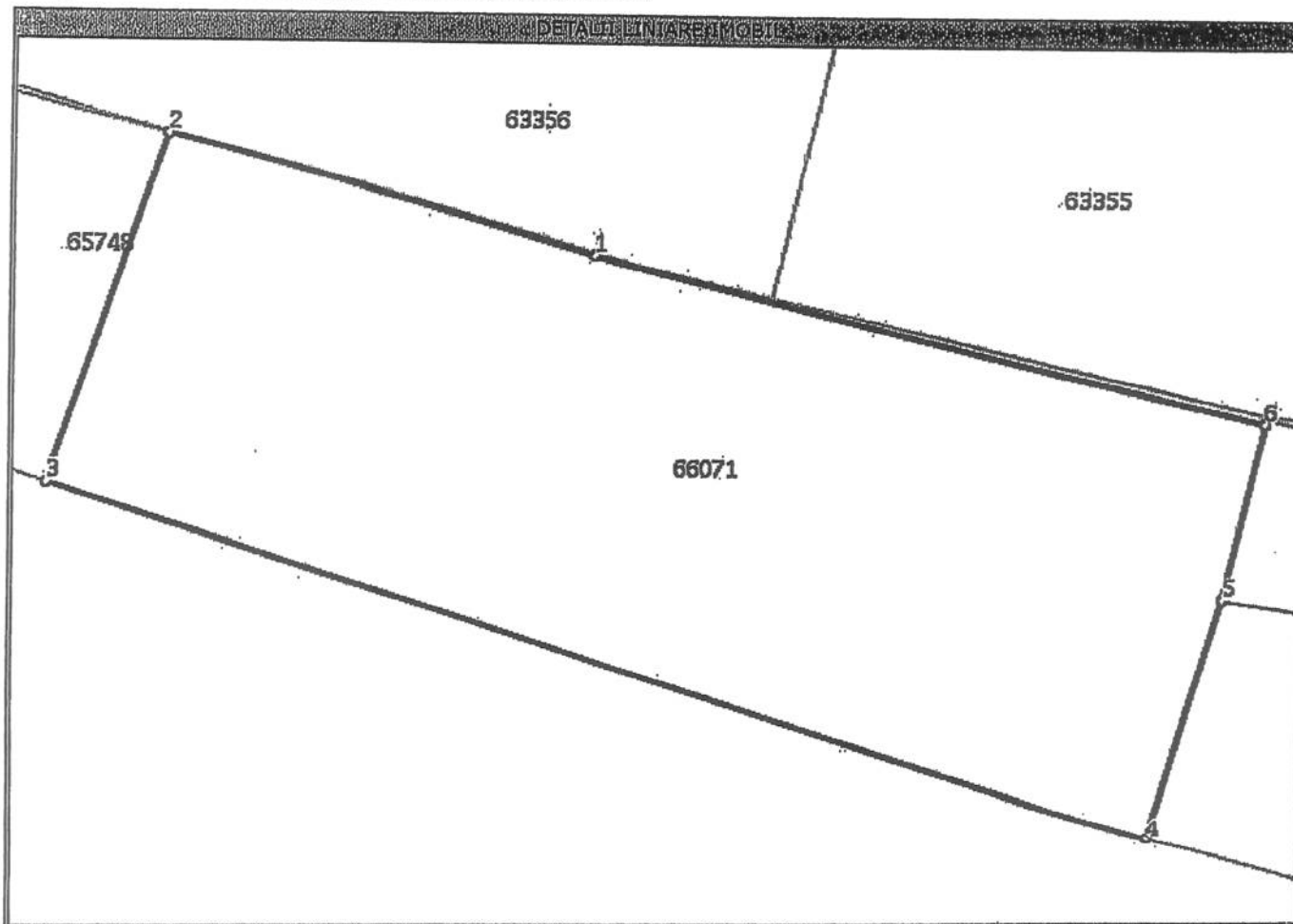
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN Intravilan

Adresa: Zalau, Strada Closca, nr. 2/A

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
66071	360	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela Topografic	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	360	-	-	-	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	12,2
2	3	10,4
3	4	31,9
4	5	7,3
5	6	5,2
6	1	19,0



** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Nr. de înregistrare 11243
Ziua 18. luna 2. anul 2016.

ANEXA 2 la HCL 15/16.05.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lupa Nic Ioan



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău, Str. Closca, nr. 2/A, județul Salaj

Destinatarul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Executantul lucrării: S.C. DEMED EXPERT SRL prin ing. DEHELEA
GHEORGHE – evaluator ANEVAR

FEBRUARIE 2016

ing. Potrovița Stelian
18.02.2016



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - Teren intravilan , situat in municipiul Zalau , str. Closca , nr. 2/A , judetul Salaj , zona centrala , in vederea estimării valorii de piață”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , în calitate de proprietar.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2014 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2014 – SEV400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimația nr. 12039
- expert tehnic judiciar in specialitatea constructii.

Zalau , 15.02.2016



Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Closca , nr. 2/A , judetul Salaj , zona centrala.

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , str. Closca , nr. 2/A , judetul Salaj , zona centrala.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii de piață.
Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **Februarie 2016** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU** , cu sediul in municipiul Zalau , P-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 , reprezentat prin **ing. Capalnasiu S.V. Radu** , in calitate de primar , **Petrovita Stelian** , in calitate de secretar si de ec. **Cuibus Mariana** , in calitate de director economic.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza este compus din: Teren intravilan in suprafata de 360 mp. , in scris in C.F. nr. 66071 , nr. cadastral 66071 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , act administrativ nr. H.C.L. nr. 284 , din 09.11.2015 , adresa nr. 73666 din 21.12.2015 , emise de Primaria Municipiului Zalau si adresa nr. 9223/20.11.2015 , emisa de Institutia Prefectului Salaj si documentatie cadastrala , incheierea nr. 39686/03.12.2015 , in favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 , proprietate privata si este situat in municipiul Zalau , str. Closca , nr. 2/A , judetul Salaj.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restricții de alta natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu impozitele pe proprietate plătite la zi fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in data de 11.02.2016.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 15.02.2016 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este 4,4744 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2015 , fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat in zona centrala a municipiului Zalau , pe str. Closca , nr. 2/A , judetul Salaj.

Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilei vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2015 , standard aplicat si in Romania.

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

3.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este raspunzator pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situatia juridica si fiscală actuală a proprietății, de concordanta acestora cu cele prezentate finantatorului;
- Proprietatea evaluata se considera libera de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, in prezentul raport de evaluare, s-a considerat ca proprietatea nu este in nici un fel contaminata;
- Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind protectia mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice, existand in acest sens aprobările si avizele necesare, impuse de legislatia in domeniu, existenta in vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restrictii ca granițe, servituti, etc. (altele decă cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafata terenului utilizata in calcule a fost cea inregistrata in CF si conform planului de situatie;
- Solicitantul este raspunzator si sustine prin acceptarea prezentului raport, toate declaratiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate si celelalte aspecte mentionate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situatiia actuala a proprietății imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile in lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fara a ține seama de existenta unui contract de inchiriere ferita luandu-se in calcul doar chiria potentiala a pietei;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile (pertinente, verificabile) care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea si altor informatii de care evaluatorul avea cunoastinta.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii limitative:

- Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

3.9. Clauză de nepublicare

În alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat , raportul sau orice referire la acesta, nu pot fi incluse în documente destinate publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

3.10. Responsabilitate față de terți

Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată și în nici o circumstanță.

3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara și/sau specifică nu vor fi schimbări esențiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în aceste din urmă, impunând actualizarea lucrării.

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații privind piața imobiliară locală (prețuri de tranzacții, nivel de chirii, cotații, preferințe etc.);
- Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Closca , nr. 2/A , judetul Salaj , zona centrala.

Surse de informatii:

- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la persoane implicate în tranzacții, alți evaluatori locali și agenții imobiliare;
- Informații existente pe site-ul www.OLX.ro referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Zalau și din zona în care se situează terenul supus evaluării;
- Presa de specialitate.

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2014 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat și păstrează confidențialitate asupra datelor și informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din: Teren intravilan în suprafața de 360 mp. înscris în C.F. nr. 66071 , nr. cadastral 66071 , intabulare drept de PROPRIETATE , dobândit prin Lege , cota actuală 1/1 , act administrativ nr. H.C.L. nr. 284 , din 09.11.2015 , adresa nr. 73666 din 21.12.2015 , emise de Primăria Municipiului Zalau și adresa nr. 9223/20.11.2015 emisa de Institutia Prefectului Salaj și documentație cadastrală , încheierea nr. 39686/03.12.2015 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , C.I.F 4291786 , proprietate privată și este situat în municipiul Zalau , str. Closca , nr. 2/A , județul Salaj.

Imobilul se consideră lipsit de sarcini , fiind evaluat în această ipoteză.

Terenul este împrejmuit , identificarea acestuia s-a făcut după reperatele precizate de proprietar și după planul de amplasament.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în zona centrală a municipiului Zalau , pe str. Closca , nr. 2/A zona rezidențială , județul Salaj. Accesul la teren se realizează direct din strada Closca , strada asfaltată. În zona există instituții , clădiri de cult , școli , etc. și case de locuit vechi și noi.

4.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are suprafața totală de 306 mp. , cu acces direct la strada asfaltată iluminată și este în pantă lină. La limita terenului în cauză se află rețeaua electrică instalată de apă – canalizare și instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face direct din Closca.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, fezabilitate

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri , cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate , pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori , începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată –teren intravilan - este o proprietate imobiliară, localizată în zona centrală a municipiului Zalau , într-o zonă rezidențială.

5.2. Analiza cererii

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

Pe piața proprietăților rezidențiale , comerciale , prestări servicii , cererea pentru astfel de proprietăți vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru construcție este în scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe. Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale , în zona centrală , cartierul Bradet , Sarmas , Gradina Poporului , cartierul Meses , 22 Decembrie 1989 , etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean , Panic , Aghires , Badon.

Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de case unifamiliale.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere , în zona centrală și mediana este destul de scăzută, mai există oferta în zonele periferice și limitrofe municipiului Zalau.

5.4. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus, în zonele limitrofe municipiului Zalau , piața terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru , dar se preconizează în continuare o stagnare sau chiar o descreștere a prețurilor proprietăților imobiliare de acest tip , în euro , pe termen scurt și mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

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

Cea mai buna utilizare este definiția 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.

6.2. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară ipotetică (teren și construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată în considerație, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona centrală a municipiului , într-un cartier rezidențial , cu acces facil din centrul municipiului, funcțiunile și dotările existente, cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip rezidențial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduală

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere următoarele considerente:

- terenul în cauză , cu o suprafață totală de 360 mp. , are front direct la strada asfaltată;
- la limita terenului există rețeaua electrică , instalația de apă potabilă și canalizare și instalație de gaz metan;
- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat având în vedere valoarea de piață a terenului liber în zonă , care se situează între 28 EURO/mp. - 35 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , front la stradă;
- accesul la teren se face direct din strada Closca , strada asfaltată și dotată cu toate utilitățile.

7.1. Metoda comparației directe

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Closca , nr. 2/A , judetul Salaj , zona centrala.

proprietăți imobiliare este in relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive si comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți si tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor si a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare, informațiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agențiile imobiliare.

In cazul terenunului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

Proprietatea comparabilă A – Zona mediana din municipiul Zalau , str. Morii , teren intravilan liber , in suprafata de 1.000 mp. , deschidere la strada de 25,00 m , cu toate utilitatile la poarta , pozitionat intre case noi in cartier nou , cu vedere spre Meses si oras , ofertat la 29,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă B – Zona centrala din municipiul Zalau , teren intravilan liber , cu front la doua strazi , in suprafata de 733 mp. , cu toate utilitatile la limita terenului , drum asfaltat , ofertat la 34,00 EURO/ mp;

Proprietatea comparabilă C – Zona centrala din municipiul Zalau , str. Paraului , in suprafata de 1.150 mp. , front la strada de 17,00 m , la drum asfaltat , cu toate utilitățile la limita terenului , ofertat la 30,00 EURO/mp.

La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 10% aceasta fiind marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	360	1,000 mp	733 mp	1,150 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		29 €/mp	34 €/mp	30 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		26.10	30.60	27.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		26.10	30.60	27.00
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		26.10	30.60	27.00
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Closca , nr. 2/A , judetul Salaj , zona centrala.

Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		26.10	30.60	27.00
Localizare	Zona centrala	mai slaba	mai buna	mai slaba
Corectie (%)		5%	-5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		1.31	-1.53	1.35
Preț corectat (EURO/mp)		27.41 €	29.07 €	28.35 €
Stare drum de acces	Asfaltat	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		27.41 €	29.07 €	28.35 €
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		27.41 €	29.07 €	28.35 €
Utilitati/distanta	E+A+C+G	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		27.41 €	29.07 €	28.35 €
Suprafata (mp)	360 mp	1,000	733	1,150
Corectie (%)		0%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	1.45	1.42
Pret corectat (EURO/mp)		27.41 €	30.52 €	29.77 €
Front stradal (ml)	0	25.00	15.00	17.00
Corectie (%)		3%	3%	3%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.82	0.92	0.89
Pret corectat (EURO/mp)		28.23 €	31.44 €	30.66 €
Relieful/forma terenului	Plan, regulat	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		28.23 €	31.44 €	30.66 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		28.23 €/mp	31.44 €/mp	30.66 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-1	-3	1
Corectie totală netă (%)		-3%	-8%	2%
Corectie totală brută (EURO)		2	4	4
Corectie totală brută (%)		7%	11%	12%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		28.00 €/mp		A
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Closca , nr. 2/A , judetul Salaj , zona centrala.

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății A unde $V_{comparații} = 28,00 \text{ EURO/mp.}$, deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață pe mp. este:

$$V = 360,00 \text{ mp} \times 28,00 \text{ EURO/mp} \times 4,4744 \text{ lei/EURO} = 45.101 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 10.000 \text{ EURO} - 45.000 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potentiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip rezidential propunandu-se constructia a unei case de locuit de tip parter si mansarda (P+M) , cu suprafata desfasurata totala de 250 mp.

Costul estimat de construire a cladirii:

$$C_c = 235 \text{ mp.} \times 357,63 \text{ EURO/mp} = 84.000 \text{ EURO}$$

In urma analizei pietei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtenabile este de 850 EURO/luna.

$$VBA = 850 \text{ EURO/luna} \times 12 \text{ luni} = 10.200 \text{ EURO}$$

Cheltuielile de exploatare reprezinta cca. 10% din venitul brut anual:

Venit brut anual	EURO	10.200
Cheltuieli 5%	EURO	1.020
Venit net efectiv	EURO	9.180

Valoarea proprietatii in conditiile CMBU este:

$$V_{CMBU} = VNE/c \text{ unde } c = \text{rata de capitalizare}$$

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica, rata de capitalizare se situeaza in intervalul 9,0%-10,0%, pentru proprietatea analizată apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 9,70\%$.

$$V_{CMBU} = 94.500 \text{ EURO}$$

Valoarea proprietatii imobiliare in starea actuala (teren liber) se determina prin deducerea din valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari a valorii investitiei de realizare a acesteia (costul de constructie).

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = V_{CMBU} - C_c$$

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = 10.500 \text{ EURO} = 47.000 \text{ lei}$$

11


Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.
Descrierea proprietății in detaliu este prezentată in capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obtinute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	45.000 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	47.000 lei

Valoarea obținută prin metoda comparație are la bază date preluate de pe piață, din tranzactii si oferte, ajustate pentru cazul studiat, prezentând un grad ridicat de încredere.

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentul in cadrul zonei, luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având in vedere prețurile care se practică pe piața liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul vanzarii , în opinia evaluatorului , **valoarea de piață , este:**

$$V = 45.000 \text{ lei} = 10.000 \text{ EURO}$$

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- **valoarea nu contine TVA.**

$$\begin{array}{r} 45000 \\ 1000 \\ \hline 46000 + TVA = 55200 \text{ lei!} \end{array}$$

12
[Signature]

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Closca , nr. 2/A , judetul Salaj , zona centrala.

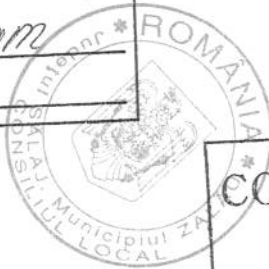
9. ANEXE

- 9.1. Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 9.2. Extras de carte funciara;
- 9.2. Fotografii;
- 9.3. Oferte de pe piata.

INTOCMIT,
Ing. Dehelean Gheorghe
Evaluator ANEVAR
Legitimatia nr. 12039



ANEXA 2 la HCL 151/16.05.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lupa Nic Stoam



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
[Signature]
POTROVIȚA STELIAN

ANEXA 3 la HCL 131/16.05.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lupa Nic Ioana

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN



MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax.(40)/260/661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro



Certificat RO-3415 pentru
Sistem de Management al Calității
Conform ISO 9001:2008

Anexa 3 la HCL nr. 151
Din 16.05.2016

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării la licitație publică a unui imobil - teren situat în Municipiul Zalău, str.Cloșca nr.2/A, teren intravilan în suprafață de 360 mp, proprietatea privată a Municipiului Zalău

CAP. I. Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația

- o Municipiul Zalău
- o Adresa: Zalău, Piața I. Maniu nr. 3, județul Sălaj
- o Nr. telefon: 0260-610550, fax: 0260-661869; e-mail: primaria@zalausj.ro

CAP. II. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 2.1. Terenul în suprafață de 360 mp ce face obiectul vânzării este situat în Municipiul Zalău, str.Cloșca nr.2/A, cu categoria de folosință –curți construcții, identificat în CF nr.66071 Zalău nr. cadastral 66071, conf. încheierii OCPI nr. 39686 din 03.12.2015.
- 2.2. Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a municipiului Zalău.

CAP. III ORGANIZAREA LICITAȚIEI ȘI ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. La licitație pot participa persoane fizice și/sau juridice, conform legislației în vigoare.
- 3.2. Prețul de pornire la licitație este de 55.200,0 lei, reprezentând prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Dehelean Gheorghe (Anexa nr.2), TVA și cheltuielile ocazionate cu evaluarea. Pasul de strigare va fi de 50 lei.
- 3.3. Prețul de vânzare al imobilului se va putea achita integral, în termen de maxim 60 de zile de la data adjudecării, sub sancțiunea anulării adjudecării și reluării licitației.
- 3.4. Contractul de vânzare cumpărare în formă autentică se va încheia în maxim 60 de zile de la data licitației publice.
- 3.5. Taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului.
- 3.6. Garanția de participare la licitație este în suma de 1000 lei.
- 3.7. Garanția depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.
- 3.8. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:
 - neprezentarea la licitația publică;

- neprezentarea la notar în vederea încheierii Contractului de vânzare cumpărare în formă autentică în termenul prevăzut la art. 3.4.

3.9. 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/delegație
- certificat constatator emis de ORC pt. participare la licitație și C.U.I/copie; (pers. Juridice)
- 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 dețin debite față de bugetul local;

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

3.11. Garanția de participare se va restitui participanților care au participat dar nu au adjudecat licitația, în termen de 5 zile lucrătoare de la solicitarea restituirii. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la Centru de Relații cu Publicul a 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.

3.12. Ofertanții vor participa la licitație prezentând actul de identitate sau actul prin care a fost delegați să participe în numele persoanei juridice la licitație (împuternicire pentru reprezentatul, care nu este administratorul persoanei juridice).

3.13. Adjudecarea se face în favoarea ofertantului care la cea din urmă strigare a oferit prețul cel mai mare. La prima licitație, aceasta se va desfășura numai dacă s-au înscris minim doi participanți, în caz contrar, licitația se va relua la un nou termen, cu repetarea anunțului, caz în care la cel de-al doilea termen urmând a se adjudeca și în cazul unei singure oferte, prin negociere directă.

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

CAP. IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- să se prezinte la notar pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat;
- vânzătorul garantează pe cumpărător pentru evicțiunea totală sau parțială a bunului ce face obiectul vânzării.

4.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a) cumpărătorul se obligă să achite prețul imobilului teren la valoarea adjudecată în condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini.
- b) să plătească taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară.

CAP. V. DISPOZIȚII FINALE

- 5.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.
- 5.2. Caietul de sarcini, se pune la dispoziția solicitantului contra cost – 50 lei.
- 5.3. Transmiterea dreptului de proprietate se operează în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- 5.4. 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 Municipiului Zalău;
 - nu au achitat garanția de participare la licitație.
- 5.5. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

ANEXA 3 la HCL 16/16.05.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lupa Ilie Ioana



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
P. Potroviță
POTROVIȚĂ STELIAN