



MUNICIPIUL ZALĂU

CONSILIUL LOCAL

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

HOTĂRÂREA NR.231

din 19 noiembrie 2012

privind aprobarea dezlipirii unui apartament si vânzarea prin licitație publică cu strigare a construcției - Apartament nr. 27 în suprafață utilă de 57,74 mp, situat în Municipiul Zalău, B-dul Mihai Viteazul nr. 21, bloc IJGCL sc C, parter, compus din hol și birou, identificat sub cadastral nr. 51642-C1-U9

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere :Referatul comun al Direcției economice si al Direcției patrimoniu nr.53.947 din 16.11.2012 ,

-cererea nr. 47913 din 24.09.2009 formulată de SC Filiala de Furnizare a Energiei Electrice „Electrica Furnizare Transilvania Nord” – Agenția Zalău prin care solicită cumpărarea spațiului utilizat cu destinația de

- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 279 din 28.09.2009, prin care s-a aprobat efectuarea demersurilor necesare în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului de la adresa Bd. Mihai Viteazul nr. 21, bl IJGCL, sc C, respectiv reapartamentarea și evaluarea imobilului.

-adresa nr. 16800 din 03.09.2012, înregistrată la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 39980 din 03.09.2012, prin care SC Filiala de Furnizare a Energiei Electrice „Electrica Furnizare Transilvania Nord” – Agenția Zalău, solicită continuarea demersurilor privind vânzarea imobilului apartament 25/2 bl. IJGCL, sc C, Bd. Mihai Viteazul nr. 21.

- Documentația tehnică de dezlipire, întocmită de expert topo Tarcea Ioan, prin care apartamentului 27 situat în Municipiul Zalău, B-dl Mihai Viteazul nr. 21, bloc IJGCL sc C, se propune a fi dezmembrat în două unități individuale, anexa 1.

- Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul Ardelean Dan Ioan Pompiliu – membru UNEVAR, executat la solocitarea Mun. Zalău pentru evaluarea ap. 27, identificat mai sus, anexa 2.

În temeiul art.36 alin.2 lit c si alin.5 lit b precum si a art.121,123 alin.2 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale,cu modificarile ulterioare ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea dezlipirii apartamentului în suprafață totală utilă de 107,4 mp, situat în Municipiul Zalău, B-dl Mihai Viteazul nr. 21, bloc IJGCL sc C, parter identificat în CF col.nr. 5349 Zalău, nr top 691/1/1/-690/1/b/1/XXV , conform documentației de dezlipire întocmite de expert topo Tarcea Ioan, **Anexa 1** la prezenta hotărâre.

Art.2. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Ardelean Dan Ioan

Pompiliu – membru UNEVAR, pentru evaluarea apartamentului nr. 27 compus din hol și birou, identificat sub cadastral nr. 51642, anexa 2, conform documentației **Anexa 2** la prezenta hotărâre.

Art.3.Aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a apartamentului nr. 27 în suprafață utilă de 57,74 mp, situat în Municipiul Zalău, B-dl Mihai Viteazul nr. 21, bloc IJGCL sc C ap. 27, parter compus din hol și birou, identificat sub cadastral nr. 51642-C1-U9, proprietatea Statului Român în administrarea Consiliului Local al Municipiului Zalău.

Art.4.*Prețul de vânzare de la care se pornește licitația publică este de 90.896,0 lei inclusiv TVA.* La stabilirea prețului de pornire al licitației s-a avut în vedere valoarea de piață rezultată din Raportul de evaluare și cheltuielile ocazionate cu demersurile /documentațiile necesare vânzării.

Prețul de vânzare ce se va obține în urma licitației se va achita integral de către adjudecatar în maxim 15 zile de la data adjudecării, urmând a se proceda la încheierea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data licitației.

Art.5.Aprobarea Caietului de sarcini privind condițiile de vânzare la licitație, **Anexa 3** la prezenta hotărâre..

Art.6.Cheltuielile legate de încheierea contractului în formă autentică și notarea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului vor fi suportate de către acesta.

Art.7.Se mandatează primarul Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic în vederea semnării în numele și pe seama Municipiului Zalău actele autentice necesare în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare și în vederea desemnării membrilor comisiei de licitație în vederea vânzării.

Art.8.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția patrimoniu .

Art.9.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institua Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția economică
- Direcția tehnică
- Direcția patrimoniu
- Direcția Administrație publică locală
- mass media locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Bălăjel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR:

Petroviță Stelian

DAPL/AC/2 EX.

Nr. cerere	26306
Anul	2012
Luna	10
Ziua	31

REFERAT DE ADMITERE
(alipire/dezlipire ui)

Domnului/Doamnei TARCEA IOAN
Domiciliul Zalău

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **26306** din data **31.10.2012**, vă informăm:

Unitatea individuală situată în județ SALAJ, unitate administrativă Zalău, localitate Zalău, bl. I.J.G.C.L., sc. C, ap. 25 având numărul cadastral **51642-C1-U8** a fost dezmembrată în următoarele unități individuale:

- **51642-C1-U9**- județ SALAJ, UAT Zalău, localitate Zalău, bl. I.J.G.C.L., sc. C, ap. 27 având suprafața utilă de 57,74 mp,
- **51642-C1-U10**- județ SALAJ, UAT Zalău, localitate Zalău, bl. I.J.G.C.L., sc. C, ap. 28 având suprafața utilă de 49,66 mp.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier/Inspector de specialitate,
Grigore CHIS

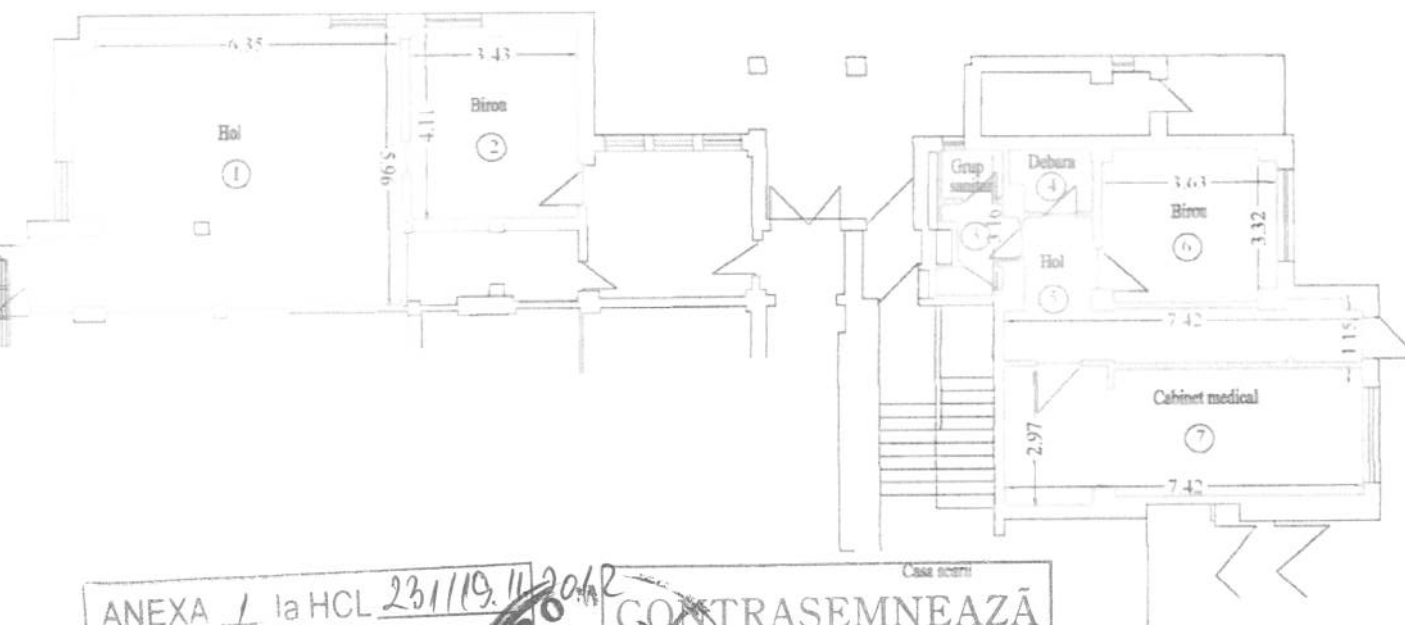
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
[Signature]
POTROVITĂ STELIAN



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
scara 1:150**

Anexa 16

Nr. topografic al apartamentului	Suprafata	Adresa imobilului	
69111-69016 LXXXV	107.40	Mun. Zalău, bloc. U.G.C.I., sc. C, ap. nr. 25, jud. Sălaj.	
Carte Funciara col. nr.	5349	UAT	Zalău
Cod unitate individuala (U)		CF Individuala	51642-C1-U8



ANEXA 1 la HCL 23/119.11.2012
PRESEDINTE DE SEDINTA
Balajel Teodor
SECRETAR
ROVITA STELIAN
MUNICIPIUL ZALAU
CONSILIUL LOCAL

Tabel de misurare si delimitare pentru dezlipire imobil

Situatia Actuala (inainte de dezlipire)				Situatia Viitoare (dupa dezlipire)		
Nr. top	Suprafata utila (mp)	Descrierea imobilului	Nr cad	Suprafata utila act (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
69111-69016 LXXXV	107.40	2 birouri, 2 holuri, cabinet medical, grup sanitar si debara	51642-C1-U8	57.74	CL	Ap. nr. 27 compus din hol si birou
			51642-C1-U10	49.66	CL	Ap. nr. 28 compus din grup sanitar, debara, hol, birou, cabinet medical
Total				107.40		



Parafa
Semnatura si data

26306/31.10.12



Nr. Cerere 25457
Ziua 24
Luna 10
Anul 2012

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funcioară cu nr. **11802 ind.**

Municipiul **Zalau**

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr.top.	Descrierea imobilului	Suprafata In mp.	Obs.
1.	691/1/1 690/1/b/1/XXV	Ap. nr. 25 compus din: 2 birouri, 2 holuri, cabinet medical, grup sanitar si debara	Utilă 107,40 mp.	In CF. 5349 col.

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1.	Statul Român - Act: adresa nr. 2785/1992 - incheierea nr.1405/08.12.1992	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funcioară originală, pastrată de acest birou.

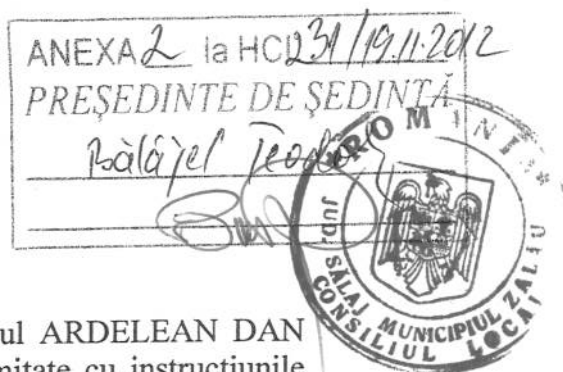
Prezentul extras de carte funcioară poate fi utilizat, conform cererii, la **informare** si **nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.**

S-a achitat tariful de - lei pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.2.7.2

Asistent-registrator



P.F.A. ARDELEAN DAN
J 31 / 115 / 2003; CUI 19694108



Catre :

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU
450016 Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr. 3, judetul Salaj

Stimate doamne, stimați domni,

Prezentul document a fost pregătit de către evaluatorul ARDELEAN DAN IOAN POMPILIU, membru UNEAR (nr. 10286), în conformitate cu instrucțiunile (adresa nr. 50530/29.10.2012) comenzii de prestări servicii nr. 166 din 05.11.2012 pentru evaluarea ap. 27, sc. C, din bloc IJGCL, b-dul Mihai Viteazul, nr. 21, Zalau, judetul Salaj.

1.1 Scrisoare de transmitere a raportului de evaluare

La cererea dumneavoastra evaluatorul a inspectat imobilul indicat. Prezentul **raport de reevaluare** se refera la proprietatea imobiliara aflata in patrimoniul **Municipiului Zalau** si se identifica, pe baza documentelor prezentate de catre Directia Patrimoniu, prin:

Nr. crt.	Denumire - descriere	Numar cadastral	Suprafata utila [mp]
1	Ap. 27 compus din hol si birou	51642-C1-U9	57,74

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (*fără a se face investigații/verificări suplimentare*). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul evaluării. Imobilul a fost evaluat ca fiind liber de orice fel de sarcini. Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului.

Proprietatea care face obiectul evaluării este amplasată în zona centrală a municipiului Zalau.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății subiect. Raportul va fi utilizat în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului de la adresa Zalau, b-dul Mihai Viteazul, nr. 21, bloc IJGCL, sc. C, identificat în CF col 5349 Zalau.

Standardul internațional de aplicatie în evaluare în acest caz este:

GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipoteză s-a estimat o

- valoare de piață –conform standardului internațional de evaluare
- IVS 1- “Valoarea de piață-baza de evaluare”

Structura raportului este:

- 1- Partea introductivă - care cuprinde certificarea;
- 2- Premizele evaluării- cuprinde principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- 3- Prezentarea datelor- în care sunt prezentate proprietatea imobiliară evaluate, datele juridice și studiul de vandabilitate;
- 4- Analiza datelor- aplicarea metodei de evaluare , al rezultatului obținut și opinia evaluatorului;
- 5- Anexe: conține elemente care susțin argumentele prezentate în raport: extrase CF, fotografii ale spațiilor.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

Prin aplicarea metodologiei de evaluare expuse mai sus, **opinia evaluatorului** referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, analizând aspectele legate de „utilizarea impusă a proprietăților”, nivelul informațiilor, calitatea și credibilitatea lor, considerăm că „valoarea” (de tipul celei definite pe parcurs, alături de dreptul de proprietate atașat) este cea rezultată în urma aplicării abordării prin capitalizarea veniturilor (limitate de utilizarea impusă), verificată și prin abordarea prin cost sub care considerăm impropriu a coborî nivelul valoric, bază a raportării financiare.

Astfel, ca și rezultat aferent fiecărui imobil (dreptului de proprietate atașat) „valoarea de piață” (cu particularitățile și devierile definite în cadrul lucrării) este:

Nr. crt.	Denumire	Su [mp]	Cost de piață [euro]	Cost de piață [lei]
1.	Ap. 27 compus din hol si birou	57,74	15.670	70.860

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

- valoarea este fara TVA-
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii decembrie 2011;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile legate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra valorii;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoare pentru asigurare;
- valoarea include aportul dreptului de proprietate aferente terenului, a cladirii si a amenajarilor existente;
- valorile sunt considerate in conditiile de plata cash, integral la data tranzactiei;
- cursul mediu valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR = 4,522 lei/euro, curs oficial BNR la data de 10.11.2012.
- raportul a fost elaborat pe baza standardelor internationale de evaluare - IVSC, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor din România);
- Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.

Cu aleasa consideratie,

Ardelean Dan Ioan Pompiliu, legitimatia 10286

Expert evaluator intreprinderi,



1.1 Certificare:

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certificam ca analizele opiniile si concluziile prezentate sunt numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizate opiniile si concluziile noastre personale sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional. Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de viitor in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea raportului nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizale si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre UNEAR si Standardele IVSC (Comitetul International de Standarde in Evaluare).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit nici o asistenta din partea unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor UNEAR si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat in conformitate cu Standardele Internationale de Practica in Evaluare GN11- "Verificarea evaluarii".

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru UNEAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al UNEAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Am incheiata polita de asigurare de raspundere civila la AON.

Ardelean Dan Pompiliu, Evaluator intreprinderi, membru UNEAR



CUPRINS

1. INTRODUCERE

Certificare

2. PREMISELE EVALUARII

Ipoteze si conditii limitative	6
Obiectul evaluarii	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate	7
Data estimarii valorii	7
Moneda raportului	8
Modalitati de plata	8
Inspectia proprietatii	8
Informatii utilizate si sursede informatii	8
Clauza de nepublicare	8

1. PREZENTAREA DATELOR

Prezentarea generala a proprietatii imobiliare	9
Descrierea proprietatii evaluate	9
Amplasamentul	10
Descrierea amenajarilor si constructiilor	10
Descrierea constructive a proprietatii	10
Studiu de vandabilitate (analiza pietei imobiliare)	10
Analiza cererii	10
Analiza ofertei competitive	11
Echilibrul pietei	11

2. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Cea mai buna utilizare	12
Abordarea pe baza de costuri	12
Abordarea pe baza de venit	13
Metoda capitalizarii veniturilor	13
Abordarea prin comparatia relative	15
Rezultatele evaluarii	15
Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	15

3. ANEXE

Schitele proprietatii relevate	16
Documente ale proprietatii	17

2 PREMISELE EVALUARII

2.1 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, avute in vedere de de care evaluator, care sunt prezentate in cele ce urmeaza.

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

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

A.) Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusive pe informațiile și documentele furnizate de către Direcția de patrimoniu din cadrul Municipiului Zalău, au fost luate în considerare fără a întreprinde verificări și investigații suplimentare, fiind posibilă existența altor informații pe care evaluatorul nu le cunoaște la data evaluării.
- Dreptul de proprietate pentru proprietățile imobiliare este considerat valabil și marketabil, iar proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
- Suprafetele luate în calcul au fost determinate pe baza planurilor și documentelor puse la dispoziție de către proprietar și destinatar;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupune ca nu există nici un fel de contaminări și costul valorilor de decontaminare nu afectează valoarea. Nu am efectuat nici o investigație pentru stabilirea existenței contaminărilor.
- Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu și-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea condiții;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

B.) Condiții limitative:

- Alocarea de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută și menționată în prezentul raport;
- Opinia asupra valorii, exprimată de noi în urma analizei descrise în prezentul raport este corespunzătoare condițiilor generale de pe piața imobiliară și stării tehnice de la data evaluării. Orice modificare a factorilor fizici sau economici ulterioară datei evaluării implică o

analiză suplimentară cu repecursiuni acestora asupra valorilor.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu da dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea evaluată;
- Prezentul raport sau partile sale nu trebuie mediatizate sau publicate fără acordul evaluatorului;
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice distribuție a valorii este permisă numai în cazul în care raportul prevede astfel de distribuiri;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, șamd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul nostru. Indiferent dacă o astfel de permisiune a fost acordată sau nu, nu ne vom asuma nici un fel de responsabilitate sau obligație față de terțe persoane care intră în posesia prezentei lucrări.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare aflate în patrimoniul MUNICIPIUL ZALAU și se identifică prin datele din cartile funciare prezentate de către client.

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață” a proprietății imobiliare pentru raportarea financiară.

Prin „prețul pieței” evaluatorul înțelege „valoarea de piață” a proprietății așa cum este ea definită în standardul internațional de evaluare IVS 1 (cu mențiunile specifice efectuate pe parcurs).

Totuși, față de definiția „valorii de piață” menționată în standardele internaționale de evaluare, (expusă la capitolul aferent) există elemente specifice condiționale care provin din restrângerea utilizării (la cea existentă, nu neapărat cea mai bună a proprietății).

Prezentul raport se adresează MUNICIPIULUI ZALAU în calitate de client.

Evaluarea se realizează în baza comenzii de prestări servicii emisă de client.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este consemnat în extrasul de carte funciară prezentat de către client.

Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardul internațional de aplicare în evaluare în acest caz este:

IVA 1- „Evaluarea pentru raportarea financiară”

Proprietatea imobiliară evaluată este un spațiu comercial la parterul unui bloc de locuințe, bine amplasat și poate fi utilizat de unul sau mai mulți investitori.

În aceste condiții constatăm că proprietatea propusă pentru evaluare este fără restricții impuse de formă, dimensiuni, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora, putându-se proceda la stabilirea unei valori de piață utilizabile pentru raportarea financiară.

Se poate estima o “valoare de piață” – așa cum este definită în standardul IVS 1-“Valoare de piață-bază de evaluare”.

2.5 Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2011. Evaluarea s-a efectuat având în vedere nivelul prețurilor și ipotezele luate în considerare din luna noiembrie 2012. Raportul este redactat în luna noiembrie 2012.

2.6 Moneda raportului

Clientul a solicitat ca valoarea estimată finală să fie exprimată în RON și echivalent EUR.

Pentru exprimarea în EUR cursul de schimb utilizat este cel oficial comunicat de BNR la data 10.11.2012 care este de 4,522 RON/EUR.

2.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în acest raport reprezintă suma ce urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată esalonate în timp.

2.8 Inspectia proprietății.

Inspectia proprietății a fost realizată în luna noiembrie 2012. În timpul inspecției s-au cules informații referitoare la proprietatea evaluată.

Nu s-au efectuat studii privind contaminarea amplasamentului.

2.9 Informații utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietăților imobiliare – extrase CF- schita spațiului, încadrarea în zonă;
- Informații privind piața imobiliară specifică zonei și tipului de imobile (preț, nivel chirie);
- Informații privind activitatea viitoare ce se va desfășura pe amplasamente;
- Alte informații din publicațiile de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- Înscrisurile în evidențele de CF;
- Baza de date ale evaluatorului;
- Publicațiile locale (presă);
- Informații primite din partea clientului referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, pentru veridicitatea lor fiind direct răspunzatori.

2.10 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul MUNICIPIUL ZALAU pentru care rămâne răspunzător. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul condițiilor din luna decembrie 2011, când are loc evaluarea. Dacă acestea se vor modifica

semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTAREA GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Prezentul raport de reevaluare se referă la proprietatea imobiliară aflată în patrimoniu al MUNICIPIUL ZALAU și identificată și prin extrasele CF nr. 11802 ind. Și CF nr. 51642 – C1 – U8, din care prezentăm următoarele elemente definitorii:

Nr. crt.	Denumire - descriere	Numar cadastral	Suprafata utila [mp]
1	Ap. 27 compus din hol si birou	51642-C1-U9	57,74

Situatia juridica

Descrierea juridică a proprietății este realizată în tabelul de mai sus.

A fost supus evaluării întregul drept de proprietate al MUNICIPIUL ZALAU asupra părților imobiliare prezentate.

Proprietățile sunt considerate și evaluate ca fiind libere de sarcini.
Evaluarea a fost realizată în condiții limitative amintite la punctul 2.1, orice diferențe ducând la invalidarea prezentului raport.

3.2 . DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR REEVALUATE

3.2.1. Amplasamentul

Imobilul care face obiectul evaluării este amplasat pe b-dul Mihai Viteazul, nr.21, considerată ca fiind zona centrală a municipiului Zalau.

Zona este considerată ca fiind cu concentrare mare de populație activă.

De menționat este că proprietatea evaluată se situează într-o zonă în care se găsesc proprietăți similare, în sensul naturii activității desfășurate în imobil.

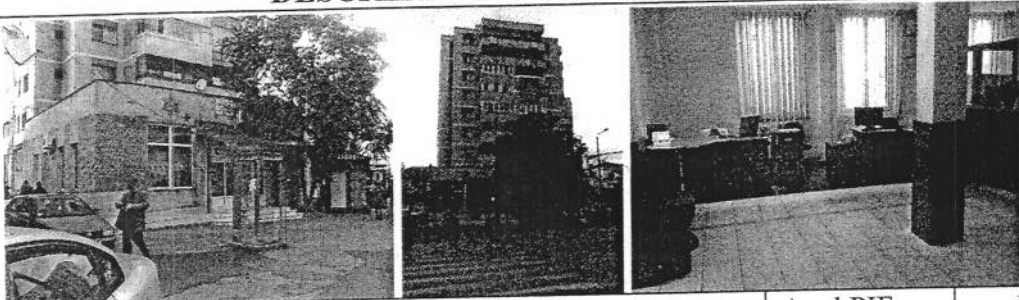
Accesul este facil, se poate realiza atât pietonal cât și rutier.

În apropiere există acces la mijloacele de transport în comun înspre principalele zone ale orașului.

Utilitățile aferente (din rețelele edilitare municipale) existente pe amplasament sunt cele uzuale necesare: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, cu posibilități de racordare telefonică, televiziune prin cablu.

3.2.2. Descrierea amenajărilor și construcțiilor Proprietatea supusă evaluării se compune dintr-un spațiu comercial la parter de clădire, cu aria utilă de 57,74 mp (conform CF) și cotele indivize aferente acestuia.

Cladire S+P+8E, Zalau, B-dul M. Viteazul, nr. 21, bloc IJGCL

DESCRIEREA CONSTRUCTIEI			
			
CONSTRUCTIE DE BAZA	S+P + 8 E	Anul PIF	1986
REPARATII/RENOVARI	la data inspectiei sunt semnalate reparatii si renovari recente		
STRUCTURA	Cladire cu destinatie rezidentiala si functiuni complementare – spatii liberela parter; constructie cu structura de rezistenta realizata mixt, cu cadre din beton armat si zidarie de umplutura din caramida de BCA. Planseele sunt din beton armat. Invelitoare tip terasa necirculabila.		
TAMPLARIE	exterioara din metal, lemn si PVC cu geam termopan cu reflexie si reflexiv, iar cea interioara respectiv usile celulare furniruite – uzura medie		
FINISAJE EXTERIOARE	Sistem clasic cu tencuiala driscuita – uzura medie		
FINISAJE INTERIOARE	Finisajul este obisnuit spre superior, avand peretii tencuiti, gletuiti si zugraviti acrilic sau in culori de var, in interiorul grupurilor sanitare, peretii sunt placati cu faianta. Pardosela in birouri este din mocheta de trafic intens de calitate superioara iar in grupurile sanitare si holuri, din gresie - stare a finisajelor - buna		
INSTALATII (electrice, dotari, incalzire, apa-canal)	Instalatiile electrice sunt de tip ingropat si asigura iluminatul si prizele monofazat. Instalatie de curenti slabi pentru asigurareaa alimentarii senzorilor de fum, internetul, telefonica, televiziunea prin cablu. Echiparea grupurilor sanitare este realizata cu obiecte de calitate superioara, traseele de alimentare cu apa si de canalizare in conducte din pvc de inalta densitate si propilena. Instalatia de incalzire este centralizata cu corpuri statice.		
CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCTIEI			
Starea generală a construcției este relativ bună, construcția nu necesită intervenții imediate.			
DESCRIERE COMPARTIMENTARE			
Clădirea subiect, S+P+8E, este o clădire de tip bloc de locuinte cu spațiilibere la parter.			
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINATATI SI ZONA			
DESCRIERE TEREN SI AMENAJARI	Terenul aferent construcției subiect este plan, sistematizat		
DESCRIERE VECINATATI	În vecinătatea imediată se găsesc cladiri administrative (Compania de apa), cladiri de birouri (Centru de afaceri, banci comerciale), cladiri comerciale, si spatii de parcare amenajate, cu regim de înălțime diversificat S+P+1E ... S+P+8E.		
LOCALIZARE ZONA	Localizare – central . Zonă matură cu drumuri asfaltate și mijloce de transport în comun.		
CONCENTRARE URBANA	Concentrare ridicată din punct de vedere al utilizării: spatii comerciale - atractivitate ridicată.		
			

3.3. Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba dreptul de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale locale. Cererea si oferta deintreprinderi pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta .

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea se poate modifica brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu un echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Proprietatea care face obiectul evaluarii are o amplasare favorabila, cu vad comercial bun .

In perimetrul proprietatii exista spatii comerciale profilate in special pe activitati de servicii si este si zona rezidentiala.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor **comerciale** - piata a carei arie geografica se intinde la nivelul municipiului Zalau.

3.3.1 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativa si cantitativa.

In cazul proprietatilor analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru spatii comerciale si rezidentiale.

De asemenea institutiile financiare care vor sa isi dezvolte reseaua de agentii se orienteaza spre zonele comerciale din cartier, zone cu vad comercial bun.

Cererea pentru inchirierea spatiilor comerciale provine in special din partea firmelor, comercianti si prestatori de servicii de toate tipurile , diverse institutii, etc.

3.3.2 Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la anumite preturi, pe o piata data, intr-un anumit interval de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un moment dat, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Majoritatea spatiilor comerciale cu destinatie comerciala si administrativa sunt oferite spre inchiriere, iar in zonele centrale chiria unitara se situeaza in intervalul 2-6 euro/mp, in functie de amplasare, dimensiune, nivel de finisare, etc.

Ofertele de vanzare in spatiile comerciale si administrative din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 500 si 1.500 (pentru spatii comerciale) euro/mp. In partea superioara a intervalului se afla imobilele cu suprafete mai mici, cu vad comercial mai bun, si finisaje superioare.

Concluzii:

Se observa:

- Oferta este pentru spatii comerciale comparabile cu proprietatea subiect este relativ scazuta, proprietarii acestora preferand sa le inchirieze. Se observa ca exista o oferta de spatii comerciale si birouri in zona mediana.
- Dimensiunea spatiilor oferite spre inchiriere sunt in apropiate de cele pentru imobilele evaluate, iar in cazul ofertelor de vanzare sunt in principal constructii noi cu destinatia pentru birouri sau apartamente aflate la parter de bloc carora li s-a schimbat sau urmeaza a se schimba destinatia.
- Preturile unitare variaza in functie de dimensiunea proprietatii, de pretabilitatea la functia comerciala, de standardul de calitate, amplasament, accesibilitate, etc
- Exista suficiente spatii, cum este spatial subiect, care sa beneficieze de vecinatati imediate, favorabile accesului pietonal si auto.

3.3.3. Echilibrul pietei

Este dificil de estimat echilibrul pietei datorita unui numar prea mare de factori care perturbeaza tranzactiile.

Din informatiile detinute de catre evaluator, in municipiul Zalau se poate intalni o gama foarte variata de chirii, in functie de destinatia spatiului, marimea acestuia, pozitionarea, dotarile de care dispune, etc

Intervalul chiriilor percepute pentru spatii comerciale si de birouri comparabile cu proprietatea evaluata are drept limita inferioara valori de aproximativ 2 euro/mp, pentru constructii rezidentiale - 6 euro/mp pentru spatii comerciale altele decat bancile si telefonie mobila. La limita superioara se intalnesc valori pana la 18 EUR/mp (in zona centrala numai pentru spatii comerciale de dimensiuni mici si destinate unor activitati cum ar fi telefonie mobila, banci). Intre aceste valori cele mai intalnite chirii pentru spatiile comerciale se situeaza in intervalul 2-8 EUR/mp pentru spatiile situate in zonele mediane.

Ratele de capitalizare la nivelul municipiului pentru tipurile de imobile studiate sunt situate intre 8%-12% fiind generate de nivelul cererii si de dezvoltarea pietei specifice.

De mentionat este faptul exista acces direct dintr-o principala artera a municipiului Zalau.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare – CMBU reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei intreprinderi trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal,
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tinand seama de aceste considerente, in cazul de fata, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit si terenului liber.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- indeplineste conditiile de mai sus-

Utilizari de genul industriale, agricol sunt nepermise legal, terenul facand parte din perimetrul intravilan al municipiului Zalau.

Utilizarea rezidentiala, ar fi permisibila, ar ajunge posibila fizic este fezabila in aceasta zona si productiva.

Astfel, in cele ce urmeaza s-a considerat ca imobilul are aceasta utilizare ca fiind cea mai buna, costurile de edificare fiind considerate ca atare, de standardele impuse de imobile.

4.2. ABORDAREA PE BAZA DE COSTURI

Denumire	Sc	P.U.- euro	Cost inlocuire	Grad uzura	Uzura fizica	Dep funct. (%)	Dep. Funct. (euro)	Dep. Ext. (%)	Dep. Ext. (euro)	Total dep. (euro)	Cost de inloc.- (euro)	Cost (lei)
Spatiu comercial 57,74 mp	61.78	540	33361.2	40	13344.48	25	5004.18	0	0	18,349	15,013	68,000

Valoarea estimata prin abordarea pe baza de cost este de 15.013 euro, echivalent a 68.000 lei, cu defalcarea pe componente conform tabelului de mai sus.

Valoarea nu include valoarea terenului.

4.3 ABORDAREA PE BAZA DE VENIT

Abordarea pe baza de venit reprezinta una dintre cele trei categorii mari de abordari ale evaluarii proprietatilor imobiliare, aplicarea sa presupunand analiza datelor privind veniturile si cheltuielile aferente unei proprietati.

A fost aplicata prin Metoda capitalizarii veniturilor.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respective (in cazul studiat aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din inchirierea proprietatii).

Metodele se bazeaza pe premisa ca: "un comparator informat nu va plati mai mult pe o proprietate decat costul de a obtine o fructificare similara la acelasi nivel de risc".

4.3.1 Metoda Capitalizarii veniturilor

In cadrul evaluarii, pentru estimarea valorii prin capitalizarii venitului afferent proprietatii aflate "in exploatare", trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice>:

- determinarea fluxului anual reproductibil, provenit din inchirierea proprietatii;
- stabilirea ratei de capitalizare si implicit a factorului multiplicator.

Metoda presupune rezolvarea a doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil Gradul de ocupare s-a considerat intre -0-100%

- stabilirea ratei de capitalizare medii si implicit a factorului multiplicator

Determinarea valorii se face cu formula $V^{CB} = VBE * (1/c)$, unde:

- c = rata de capitalizare a veniturilor brute
- VBE = venit brut din exploatare

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor din inchiriere si cheltuielilor aferente proprietatii imobiliare evaluate.

Avand in vedere ca, desi piata face o diferenta intre potentialul pe componentele imobiliare (principale, auxiliare si anexe) impunand a se lucra cu chirii medii unitare lunare diferite (pe aceste tipuri), in cazul de fata, s-a utilizat (Euro/mp diferentiat pe fiecare nivel).

Rata de capitalizare bruta "c" reprezinta relatia dintre castig si pr t si este un divizor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital (respective valoarea investitiei).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi anuale egale).

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit brut / capital investit * 100) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere imobiliara pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii incheiate (vanzari/cumparari si inchirieri aferente).

Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc corespunzatoare pietei imobiliare specifice si proprietati subiect.

Pentru cazul subiect din informatiile disponibile pe piata, nivelul ratelor de capitalizare pentru proprietati de natura celei evaluate, se regaseste in intervalul 9% - 12%.

Valoarea estimata prin abordarea pe baza de venit este :

surafata utila- mp	57.74
Chiria euro /mp	4.2
Grad de ocupare	95
Venit brut /an	2,765.00
Cheltuieli de exploatare	
a) ch fixe	
imp cladiri	150
asigurare cladiri	50
taxa teren	
amortizare	
b) chelt variabile	
salarii administrativ	200
reparatii si intret spatiu	500
alte cheltuieli	0
Total cheltuieli	900.00
Rata cheltuielilor %	33.00
Venit impozabil	1,865.00
Impozit pe profit 16%	298.00
Venit net	1,567.00
Rata venitului net	57.00
Rata de capitalizare	10.00
Valoare in EURO	15,670.00
Valoarea in RON	70,860.00

Valoarea *estimata a spatiului* este de **15.670 euro**, echivalent a **70.860 lei**, cu defalcarea in tabelul de mai sus.

Valorile includ si valoarea terenului aferent si a dotarilor care contribuie la obtinerea veniturilor.

4.4. Abordarea prin comparatia relativa

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de "evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei intreprinderi este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele ce influenteaza preturile de tranzitie. Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese, urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media, la agentii imobiliare sau luate din surse credibile de informare.

Ea se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zone comparabile satisfactor.

De mentionat ca, dat fiind faptul ca astfel de imobile nu s-au tranzactionat direct pe piata, nu exista comparatii care sa poata fi utilizate cu ajustari corect cuantificabile, fapt pentru care nu s-a aplicat aceasta metoda in cazul proprietatii evaluate.

4.7. REZULTATELE EVALUARII

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate s-au obtinut urmatoarele rezultate:

Nr. crt	Abordarea	Valoare estimata RON	Valoare estimata EUR
1.	Pe baza de costuri	68.000	15.013
2	Pe baza de venit	70.860	15.670

4.7.1 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de pe piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin **metoda costurilor**, evaluatorul considera ca rezultatul obtinut prin metoda capitalizarii venitului este afectata de criza economica.

Se observe ca rezultatul obtinut prin abordarea pe baza costuri este plaja valorilor de piata, avand in vedere si destinatia viitoare a cladirii, care potrivit declaratiei proprietarului va mentine activitatea desfasurata in prezent (sediul firmei). In opinia evaluatorului valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este de:

70.860 RON, echivalent 15.670 EURO.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind

valoarea sunt :

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila si in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii decembrie 2011;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- Opinia de mai sus nu reprezinta valoarea de asigurare;
- Valoarea include aportul dreptului de proprietate aferent terenului, a cladirii si amenajarilor existente;
- Valorile sunt considerate in conditiile de plata cash, integral la valoarea tranzactiei
- Cursul mediu valutar utilizat la conversie a fost de 1 Eur= 4,522 lei, curs oficial BNR valabil la data de 10.11.2012
- Valoarea este fara TVA

5. ANEXE

5.1 Schite ale proprietatii

5.2 Documente ale proprietatii (CF)

SPATIU COMERCIAL - " COMPLEX MIMOZA"

Zalau, zona Central

1.703.234 EUR + TVA

2.800 EUR + TVA / mp

Parter / P+4E

Nr. încăperi: 16

Vitrina: 12 m

Suprafața utilă: 594,93 mp

Tip imobil: bloc

Prezentare



Caracteristici

Suprafața utilă:	594,93 mp
Nr. încăperi:	16
Etaj:	Parter
Nr. grupuri sanitare:	6
Nr. terase:	---
Nr. locuri parcare:	---
Nr. garaje:	---
Vitrina:	12 m
Clasa birouri:	---
Tip imobil:	bloc
Denumire imobil:	---
Înălțime spațiu:	4 m
Regim înălțime:	P+4E
Structură rezistență:	beton
An construcție:	1970
Suprafața construită:	682,16 mp
Suprafața curte:	---
Suprafața terase:	---
Suprafața teren:	248 mp

Specificații

Modificat la: 03/10/2012

Utilități

Sistem incalzire: Centrala proprie
Utilitati generale: Curent, Canalizare, Gaz

Finisaje

Podele: Gresie
Stare interior: Renovat
Ferestre cu geam termopan: PVC

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: Asfaltate
Mijloace de transport
Vad comercial

Alte informații

Destinație anterioară:

LOCATIA 1 parter reprezentanta vanzari tamplarie

LOCATIA 2 magazin prezentare mobila

LOCATIA 3 club/pizzerie

LOCATIA 4 - magazin de imbracaminte

LOCATIA 5 magazin marochinarie

LOCATIA 6 magazin tesaturi

Destinație recomandată: comert, bar&restaurant, servicii

Autorizații și avize: pentru sediu social/punct de lucru sau specific activității desfășurate

Vicii: Zona semicentrala la soseaua care iese din oras catre Satu Mare . Trafic auto intens, Trafic pietonal -mediu Vad comercial - mediu

Vecinătăți: blocuri de locuinte , spatii comerciale , Colegiul Tehnic Mihai Viteazul, autogara la distanta de 500 m.

Compartimentari: 6 Sali de vanzare tip open space, 3 depozite , 7 grupuri sanitare ;

Posibilitate de recompartimentare: in functie de activitate

Alte detalii:

LOCATIA 1 Izolatii termice: nu Pardoseala: gresie in sala de vanzare , mozaic in depozit si grup sanitar Stare interior: amenajat , zugravit lavabil , corpuri iluminat, grup sanitar; Ferestre: tamplarie PVC marou/geam termopan, usa metalica Iluminat: artificial (corpuri iluminat), natural (suprafata vitrata);

LOCATIA 2 Izolatii termice: nu Pardoseala: mozaic Stare interior:semifinisat , zugravit lavabil , corpuri iluminat neon, grup sanitar; Ferestre: tamplarie metalica , Iluminat: artificial (corpuri iluminat), natural (suprafata vitrata);

LOCATIA 3 Izolatii termice: nu Pardoseala: parchet triplu stratificat , gresie Stare interior: amenajat , zugravit lavabil , corpuri iluminat, grup sanitar amenajat; Ferestre: tamplarie PVC /geam termopan , Iluminat: artificial (corpuri iluminat), natural (suprafata vitrata);

LOCATIA 4 Izolatii termice: nu Pardoseala: gresie Stare interior: amenajat , zugravit lavabil , corpuri iluminat , grup sanitar amenajat; Ferestre: tamplarie PVC marou/geam termopan , Iluminat: artificial (corpuri iluminat), natural (suprafata vitrata);

LOCATIA 5 Izolatii termice: nu Pardoseala: gresie Stare interior: amenajat , zugravit lavabil , corpuri iluminat , grup sanitar amenajat; Ferestre: tamplarie PVC alb/geam termopan , Iluminat: artificial (corpuri iluminat), natural (suprafata vitrata);

LOCATIA 6 Izolatii termice: nu Pardoseala: gresie Stare interior: amenajat , zugravit lavabil , corpuri iluminat , grup sanitar amenajat; Ferestre: tamplarie PVC alb/geam termopan , Iluminat: artificial (corpuri iluminat), natural (suprafata vitrata);

Spatiu comercial 45 mp

0748293668

Publicat 12 Oct 19:01 de Compania **Dan,**



Pret: 25.000 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau **Numar camere:** 3 **Suprafata:** 45 mp

Zona: Central Spatiu comercial 45 mp, zona Spitalului Judetean, disponibil, intabulat, amenajat, ideal pentru cabinete sau birouri.

Spatiu comercial- zona sf. vineri

0741391810

Publicat 12 Oct 15:35 de persoana fizica **sandor,**



Pret: 24.000 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Zalau **Numar camere:** 2 **Suprafata:** 43 mp **Zona:** Est

Vand spatiu comercial in zona Sf. Vineri, cu suprafata de 43 mp, finisat cu aer conditionat.

OFERTE CHIRII

Spatiu comercial- birouri ultracentral cu parcare

Publicat 29 Oct 07:16 de Compania Manager Srl, **0740882422**



Chirie lunara: 250 EUR

Tip anunt: Oferta inchiriere

Localitate: Zalau

Numar camere: 2

Suprafata: 60 mp

Zona: Central

Spatiu 60 mp, cu vad format, pretabil pentru companii de asigurari, activitati de birou, cabinete medicale, coafor, cosmetica, manichiura, intretinere corporala, etc. , la parterul blocului Mercur P+10, vis- a- vis de Camera de Comert Salaj. Locatia beneficia de parcare!

Spatiu comercial zona bulevard 20mp

Publicat 18 Oct 15:33 de persoana fizica MIRELA, **0743426929**

Chirie lunara: 200 EUR

Tip anunt: Oferta inchiriere

Localitate: Zalau

Numar camere: 1

Suprafata: 20 mp

Zona: Central

SPATIU COMERCIAL, zona BULEVARD, 20MP, grup social. POZITIONARE BUNA!!!!!!!!!!!!!! PRET 200euro / luna

Inchiriez spatiu comercial zalau

Publicat 9 Oct 18:22 de persoana fizica CAMELIA SANDOR,

Chirie lunara: 400 EUR

Tip anunt: Oferta inchiriere

Localitate: Zalau

Numar camere: 2

Suprafata: 68 mp

Zona: Central

INCHIRIEZ SPATIU COMERCIAL IN ZALAU, ZONA SEMICENTRALA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU (ZONA TRIBUNAL, POLITIE, SPITALUL BOLI CONTAGIOASE) PRETABIL PENTRU FARMACII, SEDIU BANCII, SEDIU ORANGE, VODAFONE, MAGAZIN ALIMENTAR, BAR, JOCURI DE NOROC SI PARIURI SPORTIVE, COFETARII, SERVICII POSTALE, ORICE ALTA ACTIVITATE COMERCIALA, IN SUPRAFATA TOTALA DE 68 MP, COMPUS DINTR- O SALA DE VANZARI, O MAGAZIE SI BAIE, CU ACCES DIN STRADA SI DIN SPATE. PRET: 400 EURO. TEL 0740865311, 0751058717.





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

ANEXA NR.3 la HCL nr.231 din 19.11.2012

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare

a Apartamentului nr. 27 în suprafață de 57,74mp, situat în Municipiul Zalău, B-dl Mihai Viteazul nr. 21, bloc IJGCL sc C ap. 27, compus din hol și birou, identificat sub cadastral nr. 51642-C1-U9

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

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

CAP. II. Obiectul vânzării

2.1. Apartament nr. 27 în suprafață de 57,74mp, situat în Municipiul Zalău, B-dl Mihai Viteazul nr. 21, bloc IJGCL sc C ap. 27, compus din hol și birou, identificat în CF col nr. 5349, cadastral nr. 51642-C1-U9, **proprietatea Statului Român**, administrat de Consiliul Local al municipiului Zalău.

2.2. Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a Statului Român și este administrat de Consiliul Local al municipiului Zalău. Acest spațiu are destinația de birou (spațiu comercial).

CAP. III. Organizarea licitației și elemente de preț

3.1. La licitație pot participa persoane fizice și/sau juridice.

3.2. **Prețul de pornire al licitației** pentru apartamentul identificat la art. 2.1. este 90896 lei.

Pasul de strigare va fi de **1000 lei**.

3.3. Prețul de vânzare adjudecat se va putea achita integral în termen de maxim 15 zile calendaristice de la data adjudecării.

3.4. În termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data adjudecării se va încheia contractul în formă autentică și se va proceda la notarea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului iar cheltuielile ocazionate vor fi suportate de către cumpărător.

3.5. **Garanția** de participare la licitație este în suma de **5000 lei**.

Garanția depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până în momentul achitării încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

3.6. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- neprezentarea la licitația publică;
- neprezentarea la notar în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare.
- neachitarea pretului de vanzare in termenul stabilit in acest sens

3.7. 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 documente:**

- 1. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului /copie act de identitate;**
- 2. Dovada achitării garanției de participare la licitație;**
- 3. Dovada achitării caietului de sarcini;**
- 4. Certificat fiscal eliberat de Serviciul de impozite și taxe al Primăriei Zalău, din care să reiasă că nu dețin debite față de bugetul local;**

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

3.9. 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 al Primăriei Municipiului Zalău în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

CAP. IV. Desfășurarea licitației

4.1. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru apartamentele supuse licitării și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

La primul termen al licitației, sunt considerate îndeplinite condițiile de desfășurare a licitației numai dacă s-au depus minim 2 oferte eligibile.

Licităția va începe prin citirea participanților înscriși, se verifică dosarele ofertanților și se anunță cererile respinse, precum și motivele.

Ofertanții vor participa la licitație prezentând actul de identitate /procură sau delegație.

Licităția propriu-zisă va începe prin strigare, începând cu prețul de pornire al licitației.

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

În cazul unui singur ofertant eligibil la prima licitație procedura licitației se va relua la un nou termen, cu repetarea anunțului. În această situație, la cel de-al doilea termen, adjudecarea se va face și în cazul unei singure oferte prin procedura negocierii directe.

4.2. Procesul verbal al licitației va fi semnat de comisia de licitație și participanți.

CAP. V . Obligațiile părților

5.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- să predea cumparatorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire;

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

5.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a) cumpărătorul se obligă să achite prețul apartamentului, la valoarea adjudecată (inclusiv TVA) sub sancțiunea anulării adjudecării și reluarea procedurii de licitație publică;
- b) să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, de publicitate imobiliară, etc.

CAP. VI. DISPOZIȚII FINALE

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

6.2. **Caietul de sarcini**, se pune la dispoziția solicitantului contra cost, în valoare de **20lei**.

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

Părțile se vor prezenta la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

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

- au debite față de bugetul local;
- au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contractul cu Municipiul Zalău;

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bălăjel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:

Potroviță Stelian