

**HOTĂRĂREA NR.139  
din 28 noiembrie 2014**

**privind vânzarea unor bunuri imobile situate în municipiul Zalău, str. Crinului,  
nr.1A, aflate în domeniul privat al județului**

Consiliul Județean Sălaj, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive nr. 14.071 din 21.11.2014 a președintelui Consiliului județean;
- raportul de specialitate nr. 14.072 din 21.11.2014 al Structurii arhitectului șef;
- art.631 și următoarele din Codul civil;
- art. 91 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. b), și ale art. 123 alin. (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 97 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică, a unor bunuri imobile - teren și construcții, aflate în proprietatea privată a județului Sălaj, situate în municipiul Zalău, str. Crinului nr.1A, astfel:

- cota ideală de 1/3 din imobilul compus din teren intravilan cu casa în suprafață de 730 mp notat în CF nr.7872/N Zalău, nr. cadastral 7401;
- imobilul compus din construcții și teren în suprafață de 222 mp, notat în CF nr. 64646 Zalău, număr cadastral 64646.

**Art. 2. (1)** Se însușește Raportul de evaluare care constituie *Anexa nr.1* și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** Prețul de pornire a licitației este de 210.023 lei pentru cota de 1/3 din imobilul compus din teren intravilan cu casa în suprafață de 730 mp și de 72.594 lei pentru imobilul compus din construcții și teren în suprafață de 222 mp.

**Art. 3.** Se aprobă Caietul de sarcini, conform *Anexei nr. 2*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Comisia pentru vânzarea bunurilor ce fac obiectul prezentei hotărâri se constituie prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Sălaj.

**Art. 5.** Se mandatează Președintele Consiliului județean pentru a semna, personal sau prin împuternicit, contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică.

**Art. 6.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează:

- Direcția economică;
- Structura arhitectului șef – Serviciul patrimoniul public și privat al județului.

**Art. 7.** Prezenta hotărâre se comunică la:

- Direcția juridică și administrație locală;
- Direcția economică;
- Structura arhitectului șef – Serviciul patrimoniul public și privat al județului.

PREȘEDINTE,

Tiberiu Mațc



Contrasemnează:  
SECRETARUL JUDEȚULUI,

Cosmin - Radu Vlaicu

## RAPORT DE EXPERTIZA

Proprietate evaluata : Teren intravilan cu constructii.

Localizare : Zalau , str. Crinului nr. 1/A

Proprietar : Judetul Salaj



ZALAU ,APRILIE ,2014

EVALUATOR ,

ING. PĂDUREAN GREGORIU  
NR. LEG. ANEVAR 14948



\_\_\_\_\_

## **RAPORT DE EXPERTIZA**

Subsemnatul ing. Padurean Gregoriu , evaluator ANEVAR posesor al legitimatiei nr. 14948 am procedat la intocmirea prezentului raport de evaluare in baza contractului de prestari servicii incheiat cu Consiliului Judetean Salaj .

### **Obiectivele Raportului de evaluare :**

1. Stabilirea valorii de circulatie , tinand seama de pretul pietei din locul situarii lui , a imobilului , constructii si teren in suprafata de 730 mp situat in str. Crinului nr.1/A , intabulat in CF 7872/N a localitatii Zalau la nr. cad. : 7401
2. Stabilirea valorii de circulatie a constructiei situate la aceiasi adresa pe terenul cu suprafata de 222 mp , proprietate extratabulara.

### **CONCLUZIILE PRINCIPALE A RAPORTULUI DE EVALUARE**

1. Valoarea de circulatie a proprietatii formate din imobil si teren aferent in suprafata de 730 mp situat in Zalau , str. Crinului nr. 1/A, proprietate inregistrata in CF 7872/N a localitatii Zalau , la nr. cad. 7401 este de : **140015 euro adica 630069 lei**
2. Valoarea de circulatie a proprietatii extratabulare formate din constructiei si teren aferent de 222 mp este de **16132 euro** adica **72594 lei** din care valoarea terenului este de **9465 euro** , adica **42592 lei.**

Curs valutar utilizat : 4.5 lei/ 1 euro

**Bibliografie :** La intocmirea prezentului Raport de Expertiza s-a utilizat urmatorul material bibliografic :

- Indrumar pentru expertiza tehnica imobiliara – Ed. Tehnica – Bucuresti 1988.
- Inspectia proprietatilor imobiliare in scopul evaluarii – Ed. IROVAL Bucuresti - 2003
- Evaluarea proprietatilor imobiliare – Ed. Romana –Appraisal Institute , tradus de ANEVAR Romania.
- Buletin tehnic de preturi in mica constructie si reparatii in constructii – Ed. Matrix Rom , februarie 2006
- Indicator de norme de deviz C-1982
- Catalog de preturi C/1980

### **Constatari :**

Proprietatile evaluate sunt situate la aceiasi adresa , str. Crinului nr.1/A , in zona ultracentrala a localitatii Zalau avand acces direct din str. Crinului.

La data prezenta imobilul este decuplat de la retelele de utilitati dar aceste utilitati sunt » la poarta » .

### **Cladire tabulara :**

Imobilul principal a fost construit in perioada interbelica fiind realizat din caramida plina. Regimul de inaltime este diferentiat astfel ca la strada cladirea apare ca avand 2 nivele insa in interiorul curtii avem demisol si parter iar in adancimea curtii avem numai parter.

- Stare tehnica cladire principala : **satisfacatoare**



- Grad de finisaj : inferior
- Cladirea prezinta importante degradari a tencuielilor , a pardoselilor , a tavanului din lemn precum si partial a sarpantei de acoperis. Instalatiile electrice si sanitare sunt degradate total. Practic la data evaluarii cladirea nu mai dispune de sistem de incalzire deoarece ultimul chirias , la plecarea , a demolat in totalitate sobele din teracota.
- Pereti tencuiti sunt afectati de igrasie in mai multe zone
- Suprafata construita la sol = 753 mp
- Suprafata desfasurata = 874 mp
- Suprafata demisol = 94.2 mp
- Suprafata subsol = 19.5 mp
- S calcul =  $874 + 0.335(94.2+19.5) = 912$  mp

Teren aferent : 730 mp

Vedere exterioara



Vederi din interior





### **Cladire extratabulara**

Constructie ridicata in anii 1980 avand 2 garaje la demisol si 2 birouri la parter.  
 Structura puternica de beton la demisol si pereti din zidarie GVP la parter .  
 Planseele sunt din beton armat atat peste demisol cat si peste parter.  
 Demisolul a fost utilizat ca si garaj – 2 bucati iar parterul a fost utilizat ca spatiu  
 de birouri – 2 buc. Intrarea la parter se realizeaza prin spatele cladirii.  
 Tamplarie lemn cu geam simplu.  
 Instalatii electrice conductori de Al.



Instalatii sanitare lipsa.  
 Pardoseli din beton atat la garaj cat si la birouri.  
 Sd garaje = 64.7 mp  
 Sd birouri = 64.7 mp  
 Stare tehnica : buna  
 Grad de finisaj : inferior



Teren aferent : 222 mp

### **Declaratia evaluatorului**

Prezenta lucrare a fost întocmita de către evaluator ing. Padurean Gregoriu , **membru ANEVAR** cu legitimatia nr. 14948. Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca toate faptele prezentate în acest raport sunt adevărate si corecte. De asemenea, mentionez că , în lucrarea de față , analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale.

In plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor expertizate care fac subiectul prezentului raport de expertiza si nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Am obtinut informatii , estimări si opinii, ce au fost evidentiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le consider credibile si nu imi asum nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare IVS , a recomandărilor si metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R. (Asociatia Natională a Evaluatorilor din Romania).

Am respectat codul deontologic al meseriei de evaluator.

### **Principii de evaluare**

In vederea raspunderii la obiectivele stabilite prin contract am abordat , in conformitate cu normele ANEVAR , urmatoarele metode in vederea stabilirii valorii de piata a imobilului :

- Abordarea prin comparatia vanzarilor pentru stabilirea valorii de piata a terenului aferent proprietatilor – Anexa nr. 1a pentru terenul intabulat de 730 mp si Anexa 1b pentru terenul extratabular de 222 mp.
- Abordarea prin costuri pentru stabilirea valorii constructiilor – Anexa nr. 2a pentru cladirea intabulata si Anexa nr. 2b pentru cladirea extratabulara
- Aboradrea prin comparatia directa pentru stabilirea valorii de piata a imobilului



Anexa nr. 3a pentru cladirea intabulata si Anexa3b pentru cladirea extratabulara. Dupa stabilirea valorilor , prin cele 2 moduri de abordare , am efectuat o reconciliere a valorilor in urma careia am stabilit valoarea de piata a imobilului.

## **RECONCILIEREA VALORILOR**

### **1. Abordarea prin costuri**

In conformitate cu metodologia ANEVAR in aceasta abordare se calculeaza separate valoarea terenului si apoi se calculeaza valoarea de inlocuire din nou , depreciate , a cladirii . Suma celor doua valori reprezinta un "surogat" al valorii de piata.

#### **Cladire intabulata**

Conform : Anexa nr. 1a :  $V_{\text{teren}} = 32901$  euro

Anexa nr. 2a  $V_{\text{cladire}} = 32165$  euro

Valoare proprietate =  $32901 + 32165 = 65066$  euro

#### **Cladire extratabulara**

Conform : Anexa nr. 1b :  $V_{\text{teren}} = 9465$  euro

Anexa nr. 2b  $V_{\text{cladire}} = 6577$  euro

Valoare proprietate =  $9465 + 6577 = 16042$  euro

### **2. Abordarea prin compararea vanzarilor.**

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

Am întocmit grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3a pentru proprietatea intabulata si Anexa 3b pentru proprietatea extratabulara și am făcut analiza datelor pe perechi, folosind ca și comparabile 3 proprietăți similare din municipiul Zalău, a căror proprietate a fost ofertata recent. După ce am efectuat corecțiile necesare, am ales comparabila A, fiind comparabila cu cea mai mică corecție totală netă, estimând că aceasta este valoarea de piață a proprietății, cladire si teren.

Studiind valorile rezultate prin abordarea prin costuri fata de abordarea prin comparatia vanzarilor se observa o mare diferenta la cladirea intabulata si o mai mica valoare la cladirea extratabulara. Aceasta se datoreaza faptului ca aceste constructii au vechimea diferita una fiind construita inainte de razboi iar cealalta in anii 1980.

#### **Proprietate intabulata.**

In conformitate cu Anexa nr.3a : Val. proprietate = 140015 euro

#### **Proprietate extratabulara**

In conformitate cu Anexa 3 b : Val. Proprietate = 16132 euro

In urma analizei celor doua abordari consider ca valoarea rezultata prin comparatia directa a vanzarilor este cea mai realista si mai apropiata de piata.

Evaluator,  
Ing. Padurean Gregoriu



\_\_\_\_\_

## GRILA DATELOR DE PIATA - Anexa nr.1

Analiza datelor prin comparatie directa. Teren intravilan liber pentru constructii in municipiul Zalau				
str. Crinului nr.1/a				
Elemente de comparatie	De evaluat	A	B	C
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>		<b>30,00</b>	<b>17,50</b>	<b>3,00</b>
Conditii ale pietei - timp trecut de la publicare		1 luna	1 luna	7 luna
Corectie pentru conditiile pietei %				10
Suma				0,30
<b>Pret corectat</b>		<b>30,00</b>	<b>17,50</b>	<b>3,30</b>
Localizare (zone: centrala, mediana cu act. com. intensa, mediana fara act. com. intensa, periferica)	ultracentral	centrala	periferic	periferic
Corectie pentru localizare %		15	20	80
Suma		4,50	3,50	2,64
<b>Pret corectat</b>		<b>34,50</b>	<b>21,00</b>	<b>5,94</b>
Suprafata (mp)	730	600	16.000	2.100
Corectie pentru dimensiuni %		-5	20	15
Suma		-1,73	4,20	0,89
<b>Pret corectat</b>		<b>32,78</b>	<b>25,20</b>	<b>6,83</b>
Acces sosea: direct/drum de servitute	direct	direct	direct	drum pamant
Corectie %		0	0	40
Suma		0,00	0,00	2,73
<b>Pret corectat</b>		<b>32,78</b>	<b>25,20</b>	<b>9,56</b>
Orizantal/panta, total sau partial	panta partial	panta accentuata	panta partial	panta accent
Corectie pentru relief %		25	0	15
Suma		8,19	0,00	1,43
<b>Pret corectat</b>		<b>40,97</b>	<b>25,20</b>	<b>11,00</b>
Echipare cu utilitati: toate/numai cu	toate	en. electrica	en. electrica	en. electrica, gaz metan
Corectie pentru utilitati %		10	10	5
Suma		4,10	2,52	0,55
<b>Pret corectat</b>		<b>45,07</b>	<b>27,72</b>	<b>11,55</b>
Corectie totala neta		15,07	10,22	8,25
% pret de vanzare		50,22	58,40	274,93
Corectie totala bruta		19,99	21,32	24,85
% pret de vanzare		66,63	121,83	828,33

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

730	mp	45,07	eur/mp
-----	----	-------	--------

euro

rotunjit

32901

Ofertele au fost preluate de pe site www.tocmai.ro conform anunturilor anexate la prezenta evaluare  
 Nota : Suprafata de teren cuprinde suprafata de 730 mp,





## GRILA DATE. R DE PIATA - Anexa nr.1

Analiza datelor prin comparatie directa. Teren intravilan liber pentru constructii in municipiul Zalau				
str. Crinului nr.1/a				
Elemente de comparatie	De evaluat	A	B	C
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>		<b>30,00</b>	<b>17,50</b>	<b>3,00</b>
Conditii ale pietei - timp trecut de la publicare		1 luna	1 luna	7 luna
Corectie pentru conditiile pietei %				10
Suma				0,30
<b>Pret corectat</b>		<b>30,00</b>	<b>17,50</b>	<b>3,30</b>
Localizare (zone: centrala, mediana cu act. com. intensa, mediana fara act. com. intensa, periferica)	ultracentral	centrala	periferic	periferic
Corectie pentru localizare %		15	20	80
Suma		4,50	3,50	2,64
<b>Pret corectat</b>		<b>34,50</b>	<b>21,00</b>	<b>5,94</b>
Suprafata (mp)	222	600	16.000	2.100
Corectie pentru dimensiuni %		-7	20	15
Suma		-2,42	4,20	0,89
<b>Pret corectat</b>		<b>32,09</b>	<b>25,20</b>	<b>6,83</b>
Acces sosea: direct/drum de servitute	direct	direct	direct	drum pamant
Corectie %		0	0	40
Suma		0,00	0,00	2,73
<b>Pret corectat</b>		<b>32,09</b>	<b>25,20</b>	<b>9,56</b>
Orizontal/panta, total sau partial	panta partial	panta accentuata	panta partial	panta accent
Corectie pentru relief %		21	0	15
Suma		6,74	0,00	1,43
<b>Pret corectat</b>		<b>38,82</b>	<b>25,20</b>	<b>11,00</b>
Echipare cu utilitati: toate/numai cu	toate	en. electrica	en. electrica	en. electrica, gaz metan
Corectie pentru utilitati %		10	10	5
Suma		3,88	2,52	0,55
<b>Pret corectat</b>		<b>42,64</b>	<b>27,72</b>	<b>11,55</b>
Corectie totala neta		12,71	10,22	8,25
% pret de vanzare		42,35	58,40	274,93
Corectie totala bruta		19,99	21,32	24,85
% pret de vanzare		66,63	121,83	828,33

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

222	mp	42,64	eur/mp
-----	----	-------	--------

euro

rotunjit

9465

Ofertele au fost preluate de pe site www.tocmai.ro conform anunturilor anexate la prezenta evaluare

Evaluator : ing. Padurean Gregoriu



FISA DE EVALUARE A CLADIRII TABULARE PRIN METODA COSTULUI - ANEXA 2a

Obiectul evaluării: Clădire tabulată		
An evaluare		2014
Data punerii în funcțiune:		1940
Vechimea (ani)		74
Data constructivă:		
S calcul		912,00
Descrierea clădirii:		
infrastructura:	fundatii continue din piatra	
suprastructura:	zidarie de caramida plina	
plasee:	lemn	
acoperis:	serpanta lemn +invelitoare din tigla	
inchideri si compartimentari:		
finisaj exterior:	tencuiala driscuita	
finisaj interior:	idem	
pardoseli:	dusumele lemn	
templari:	lemn	
instalati:		
electrice de iluminat:	lipsa	
santare:	lipsa	
incalzire:	lipsa	
Stabilirea elementelor de calcul:		
Suprafata desfasurata Sd (mp):		912
Suprafata utila (mp):		775
Inaltimea (m):		2,80
Calculul valorii de inlocuire la nivelul 01.01.1968		
Valoarea unitara lei/mp Sd:	Catalog nr. 124 , fisa nr.4 B,	
Constructii:		680,00
Instalati electrice:		0,00
Instalati santare:		0,00
Termeni de corectie pentru:		
Instalati de incalzire centrala		-36,00
Echipament centrala termica		0,00
Valoarea totala (lei)		644,00
Actualizarea valorii de inlocuire la nivelul		
Indici de actualizare pentru subgrupa 15 A		
Valoarea indioelui total de actualizare:		
K=	11473 Buletin CET nr.122/2012	11473
Valoarea de inlocuire actualizata ( noua ) (lei vechi):		6.738.414.144,00
Totala:	Vin	
Stabilirea valorii finale:		
Conditii de exploatare - subnormale		
Vechimea - 5 ani		
Starea tehnica - satisfacatoare		
Uzura medie normata- 0 %		

Coeficientul mediu de uzura constat:			
Suban-sambiu	Uzura %	Pondere %	Coeficient uzura %
Structura	60,00	60,00	36,00
inchideri si acoperis	45,00	20,00	9,00
Finisaje	90,00	8,00	7,20
Instalati	100,00	12,00	12,00
Total : Gu			64,20

Deprecierea totala : D = Gu+ Df(1-Gu) + Ds(1-Gu) ;

Df = 30%

Ds = 10%

D = 84,2% + 30%\*35,8 + 10\*35,8 = 78,52%

0,7852

5291002786

1.447.411.358

Vra= Vin-D

Valoarea ramasa actualizata la nivel aprilie 2014:

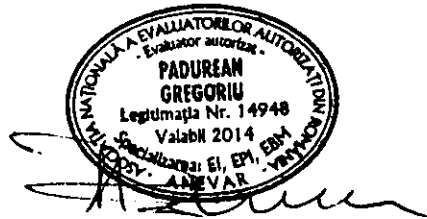
V cin =

144741 ron

Curs Euro : 4,5 lei/euro

V cin =32166 euro

Evaluator  
ing. Padurean Gregoriu



FISA DE EVALUARE A CLADIRII TABULARE PRIN METODA COSTULUI - ANEXA 2b

Obiectul evaluării: Clădire extratabulară		
An evaluare:		2014
Data punerii în funcțiune:		1980
Vechimea (ani)		34
Data constructivă:		
S calcul		129,40
Descrierea clădirii:		
infrastructură:	fundatii beton	
suprastructură:	zidărie de caramida eficienta	
plăci:	beton	
acoperiș:	șarpanta lemn cu învelitoare din țigla	
închideri și compartimentări:	zidărie de caramida eficienta	
finisaj exterior:	tencușă discoute	
finisaj interior:	idem	
pardoseli:	beton	
tămplărie:	lemn	
Instalații:		
electrice de iluminat:	conductori din Al	
sanitare:	lipsa	
incalzire:	lipsa	
Stabilirea elementelor de calcul:		
Suprafața desfasurată Sd (mp):		129,4
Suprafața utilă (mp):		110
Înălțimea (m):		2,80
Calculul valorii de înlocuire la nivelul 01.01.1985		
Valoarea unitară Ia/mp Sd:	Catalog nr. 124, fișa nr.4 A,	
Construcții:		780,00
Instalații electrice:		0,00
Instalații sanitare:		0,00
Termeni de corecție pentru:		
Instalații de încălzire centrală:		-36,00
Echipament centrală termică:		0,00
Valoarea totală (lei)		744,00
Actualizarea valorii de înlocuire la nivelul		

Indici de actualizare pentru subgrupa 15 A  
 Valoarea indicelui total de actualizare:  
 K= 11473 Buletin CET nr. 122/2012 11473  
 Valoarea de înlocuire actualizată (noua) (lei vechi):  
 Total: Vin 1.104.547.012,80  
 Stabilirea valorii finale:  
 Condiții de exploatare - subnormale  
 Vechimea - 5 ani  
 Starea tehnică - satisfăcătoare  
 Uzura medie normată- 0 %

Coeficientul mediu de uzura constat:			
Suban-sambu	Uzura %	Pondere %	Coeficient uzura %
Structura	30,00	90,00	18,00
Închideri și acoperiș	25,00	20,00	5,00
Finisaje	70,00	8,00	5,60
Instalații	100,00	12,00	12,00
Total : Gu			40,60

Deprecierea totală :  $D = Gu + D(1-Gu) + Ds(1-Gu)$  ;  
 D1 = 40%  
 Ds = 15%  
 $D = 40,6\% + 40\% \cdot 59,4 + 15\% \cdot 59,4 = 73,27\%$  0,7327  
 800301596,3  
 295 245.417  
 Val= Vin-D  
 Valoarea rămasă actualizată la nivel aprilie 2014:  
 V cin = 28525 ron  
 Curs Euro : 4,5 lei/euro  
 V cin = 6377 euro

Evaluator:  
 ing. Padurean Gregoriu



**ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR**

Constructii si teren situate in Zalau , str. Crinului nr.1/a

PROPRIETATE INTABULATA				
Elemente de comparatie	De evaluat	A	B	C
Pret de vanzare -euro-		72.000	70.000	110.000
Drepturi de proprietate	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		72.000	70.000	110.000
Conditii de utilizare	neocupata	ocupata	ocupata	ocupata
Corectie pentru utilizare		-10	-10	-10
Pret corectat		79.200	77.000	121.000
Conditii de vanzare	Cuplat	Independent	Independent	Independent
Corectie pentru conditii de vanzare		-10	-10	-10
Pret corectat		87.120	84.700	133.100
Conditii ale pietei - timp trecut de la vanzare		1 luna	1 luna	1 luna
Corectie pentru conditiile pietei %(1% pt 1 luna)		-1	-1	-1
Pret corectat		<b>86.249</b>	<b>83.853</b>	<b>131.769</b>
Localizare (zona)	ultracentral	periferica	mediana	periferica
Corectie pentru localizare %		15	5	15
Pret corectat		99.186	88.046	151.534
Suprafata teren	730	700	1.400	900
Corectie pt. teren		0	25	10
Pret corectat		99.186	66.034	136.381
Arie desfasurata	874,00	330,00	190,00	220,00
Corectie pentru suprafata				
Pret corectat= Sde evaluatxPret corect./S comp.		262.693	303.757	204.571
Utilitati si finisaje	fara	toate	toate	similar
Corectie pentru utilitati si finisaje		35	35	0
Pret corectat		170.750	197.442	204.571
Imbunatatiri	fara	cu	cu	fara
Corectie		18	18	0
Pret corectat - euro-		140.015	161.903	204.571
Corectie totala neta		<b>13.809</b>	<b>-49.704</b>	<b>27.484</b>
Corectie totala neta %-din pretul de vanzare		19	-71	25

**Valoare proprietate**

**140015 euro**

Evaluator : ing. Padurean Gregoriu



**ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR**

Constructii si teren situate in Zalau , str. Crinului nr.1/a

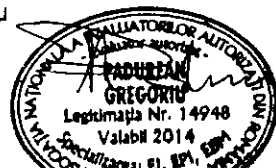
PROPRIETATE EXTRATABULARA			
Elemente de comparatie	De evaluat	A	B
Pret de vanzare -euro-		12.300	9.500
Drepturi de proprietate	libera	libera	libera
Pret corectat		12.300	9.500
Conditii de utilizare	neocupata	ocupata	ocupata
Corectie pentru utilizare		-10	-10
Pret corectat		13.530	10.450
Conditii de vanzare	Cuplat	Independent	Independent
Corectie pentru conditii de vanzare		-10	-10
Pret corectat		14.883	11.495
Conditii ale pietei - timp trecut de la vanzare		1 luna	1 luna
Corectie pentru conditiile pietei %(1% pt 1 luna)		-1	-1
Pret corectat		<b>14.734</b>	<b>11.380</b>
Localizare (zona)	centrala	periferica	mediana
Corectie pentru localizare %		5	3
Pret corectat		15.471	11.721
Suprafata teren	222	700	1.400
Corectie pt. teren		0	25
Pret corectat		15.471	8.791
Arie desfasurata	129,40	112,00	86,00
Corectie pentru suprafata			
Pret corectat= Sde evaluatxPret corect./S comp.		17.874	13.228
Utilitati si finisaje	fara	toate	toate
Corectie pentru utilitati si finisaje		5	5
Pret corectat		16.981	12.566
Imbunatatiri	fara	cu	cu
Corectie		5	5
Pret corectat - euro-		16.132	11.938
<b>Corectie totala neta</b>		<b>886</b>	<b>-2.494</b>
Corectie totala neta % -din pretul de vanzare		7	-26

Valoare proprietate

EURO

16132

Evaluator : ing. Padurean Gregoriu



**Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean Sălaj nr. 139/28.11.2014  
privind vânzarea unor bunuri imobile situate în municipiul Zalău, str. Crinului, nr. 1A,  
aflate în domeniul privat al județului**

**CAIET DE SARCINI**

**privind vânzarea unor bunuri imobile situate în municipiul Zalău, str. Crinului,  
nr. 1A, aflate în domeniul privat al județului**

**1. Organizatorul licitației publice:** Județul Sălaj, cu sediul în Zalău, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.12, telefon 0260/614120, fax 0260/661097

**2. Obiectul licitației:** cota ideală de 1/3 din imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 730 mp, cu casă notat în CF nr.7872/N Zalău, nr. cadastral 7401 și teren în suprafață de 222 mp cu construcții (garaj și magazie), notat în CF nr. 64646 Zalău, număr cadastral, 64646, situate în municipiul Zalău, str. Crinului nr.1A.

**4. Locul și data licitației:** Licitația se va desfășura la sediul Consiliului Județean Sălaj, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.12, sala de ședințe, etaj I.

**Prețul de pornire a licitației:**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire imobil</b>	<b>Carte funciară</b>	<b>Număr cadastral</b>	<b>Prețul de pornire al licitației</b>
1.	Cota de 1/3 din imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 730 mp, cu casă	7872/N Zalău	7401	210.023 lei
2.	Clădirile și terenul în suprafață de 222 mp	64646 Zalău	64646 64646 - C1 64646 - C2	72.594 lei

**\* Adjudecatorul se obligă a achita și contravaloarea raportului de evaluare în sumă de 2.420 lei.**

Data și ora la care va avea loc licitația precum și termenul până la care se vor depune ofertele vor fi aduse la cunoștința publică prin anunțul de licitație care se va publica în presa locală, se va afișa pe site-ul instituției și la afișierul consiliului județean.

Coproprietarii imobilului compus din teren intravilan în suprafață de 730 mp, cu casă notat în CF nr.7872/N Zalău, vor fi notificați cu privire la vânzare, cu cel puțin 30 de zile înainte de data stabilită pentru licitație.

**5. Condiții de participare:**

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică.

Pentru participare la licitație ofertanții au obligația de a achita:

- Garanție de participare în sumă de 1.500 lei.

- Taxa de participare în sumă de 100 lei.

Ofertanții interesați vor depune la registratura instituției, până la data și ora stabilite în anunț, următoarele acte:

**A. pentru persoane juridice :**

- a) certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- b) copie certificat de înmatriculare în ORC;
- c) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
- d) dovada privind lipsa datoriilor la bugetul local, bugetul de stat și bugetul Județului

Sălaj;

e) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în procedura de reorganizare judiciară sau faliment;

- f) împuternicire pentru reprezentantul persoanei juridice, dacă este cazul.
- g) dovada plății garanției de participare la licitație în valoare de 1.500 lei;
- h) dovada plății taxei de participare la licitație în valoare de 100 lei.
- i) oferta de preț.

**B. pentru persoane fizice :**

- a) copie de pe actul de identitate;
- b) dovada privind lipsa datoriilor la bugetul local, bugetul de stat și bugetul Județului

Sălaj;

- c) dovada plății garanției de participare la licitație în valoare de 1.500 lei;
- d) dovada plății taxei de participare la licitație în valoare de 100 lei.
- e) oferta de preț.

Garanția și taxa de participare se pot achita astfel:

◀ prin ordin de plată, în contul Consiliului Județean Sălaj nr.RO5615006XXX000188 deschis la Trezoreria Zalău, Cod Fiscal 4494764.

◀ la casieria Consiliului Județean, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.12;

**Garanția de participare se va pierde în următoarele cazuri :**

- dacă ofertantul depune documentația de participare, dar nu se prezintă la licitație;
- dacă ofertantul câștigător nu se prezintă la semnarea contractului de vânzare - cumpărare la data comunicată de vânzător.

Pentru ofertanții care au participat la licitație însă nu au adjudecat, garanția se va restitui pe baza de cerere depusă la sediul Consiliului Județean Sălaj.

**6. Licitația.**

La data și ora stabilite pentru licitație, comisia stabilită prin Dispoziție Președintelui Consiliului Județean va proceda la deschiderea plicurilor și verificarea condițiilor de participare.

Licitația pornește de la valoarea cea mai mare oferită. Pasul de licitație este de 500 lei.

Bunurile ce face obiectul vânzării se vor atribui ofertantului care îndeplinește condițiile de participare și oferă prețul cel mai ridicat.

Bunurile ce fac obiectul vânzării vor fi adjudecate și în cazul în care la licitație se prezintă un singur ofertant care oferă cel puțin prețul stabilit ca preț de pornire a licitației.

#### **7. Plata și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.**

Prețul de adjudecare se poate achita:

a) integral, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică, dată la care operează și transferul dreptului de proprietate;

b) în trei rate lunare cu un avans de 15% din valoarea totală, caz în care transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător se realizează numai după achitarea integrală a prețului.

Pentru plata în rate se va întocmi un grafic de eşalonare.

În caz de nerespectare a termenelor de plată, adjudecatorul pierde orice sumă achitată anterior cu titlu de preț, iar bunul rămâne în proprietatea vânzătorului, liber de orice sarcini.

În cazul prevăzut la lit. a) contractual de vânzare – cumpărare în formă autentică se încheie în cel mult 30 de zile de la data adjudecării.

În cazul prevăzut la lit. b) în termen de cel mult 30 de zile de la data adjudecării se achită avansul și se încheie antecontractul de vânzare – cumpărare în formă autentică, urmând ca vânzarea să fie perfectată după achitarea integrală a prețului.

Toate cheltuielile în legătură cu vânzarea și transferul dreptului de proprietate sunt în sarcina cumpărătorului.