

HOTĂRÂREA nr. 156
din 23 decembrie 2011

privind aprobarea unor măsuri pentru vânzarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, aflate în proprietatea privată a județului Sălaj și administrarea consiliului județean

Consiliul Județean Sălaj, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

-expunerea de motive nr. 15636 din 20.12.2011, a președintelui Consiliului județean;

-raportul de specialitate nr.15637 din 20.12.2011, al Serviciului patrimoniu public și privat al județului;

-avizul Direcției Generale a Finanțelor Publice Sălaj nr.27609 din 20.12.2011;

-prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările ulterioare;

-art.91 alin.(1) lit.c) 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 lista spațiilor cu destinația de cabinete medicale și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, aflate în proprietatea privată a Județului Sălaj și administrarea Consiliului Județean Sălaj, care urmează a fi vândute, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea spațiilor prevăzute la art. 1, în condițiile stabilite în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare efectuat în vederea vânzării spațiilor prevăzute la art.1, conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se desemnează reprezentanții Consiliului Județean Sălaj în vederea constituirii comisiei pentru vânzarea spațiilor medicale și comisiei de contestație, după cum urmează:

a) Comisia de vânzare:

1. Fodor Ștefan – consilier județean, membru titular;
2. Chende Livia – consilier județean, membru titular;
3. Ciobanu Elisabeta-Cristina – consilier județean, membru supleant;
4. Abrudan Ioan – consilier județean, membru supleant;

b) Comisia de contestație:

1. Penciu Corin – consilier județean, membru titular;
2. Balint Gheiza – consilier județean, membru titular;
3. Suci Sorin – consilier județean, membru supleant;
4. Zaharia Marcel-Claudiu – consilier județean, membru supleant;

Art.4. Pentru lunile în care comisiile desfășoară activitate, membrii acestora beneficiază de o indemnizație lunară în cuantum de 5% din indemnizația Președintelui Consiliului Județean Sălaj.

Art. 5. Cu data prezentei își încetează aplicabilitatea Hotărârile Consiliului Județean Sălaj nr. 89/2008, nr. 90/2008, nr. 119/2008 și nr. 28/2009.

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

- Serviciul patrimoniu public și privat al județului;

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Direcția juridică și administrație locală;
- Serviciul patrimoniu public și privat al județului;
- Direcția economică;
- persoanele desemnate la art.3.

PREȘEDINTE,


Tiberiu Marc



Contrasemnează:

SECRETARUL JUDEȚULUI,


Cosmin Radu Vlaicu

Anexa nr.1
la Hotărârea Consiliului Județean Sălaj
nr. 156 din 23.12.2011

Nr.crt	Denumirea bunului	Elemente de identificare
1	Centru stomatologic	Zalău, str. Păcii nr.10 C.F. 738/N Zalău Construcție P+1 Suprafața construită: 328 mp Teren aferent:416 mp.

ANEXA nr. 2
la Hotărârea Consiliului Județean Sălaj
nr. 156 din 23.12.2011

A. VÂNZAREA PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ

1. au dreptul de a cumpăra spațiile **prin negociere directă**, medicii, dentiștii, biologii, biochimiștii, fizicienii, tehnicienii dentari și celelalte persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfășoară activități conexe actului medical și care dețin în mod legal spațiul respectiv, precum și persoanele juridice care, deținând în mod legal spațiul, au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale;

2. Prețul de vânzare al spațiului medical și al terenului aferent se stabilește în momentul vânzării, în urma negocierii directe între cumpărător și comisie, și nu poate fi mai mic decât prețul de vânzare din raportul de evaluare;

3. prețul de vânzare a spațiilor se plătește astfel:

- integral, la încheierea contractului;

- avans de 15% din prețul de vânzare și rate lunare, eșalonate pe o perioadă de 24 de luni de la încheierea contractului, cu perceperea unei dobânzi anuale egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, plus 0,15%;

4. spațiul cumpărat nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical;

5. în cazul încălcării condiției prevăzute la punctul 4, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate, iar spațiul reîntră în proprietatea privată a județului Sălaj iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora;

6. în cazul vânzării în rate a spațiului medical și a terenului aferent, cumpărătorul este obligat să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului care face obiectul vânzării, până la achitarea în totalitate a prețului pentru bunul cumpărat;

7. cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare în ceea ce privește efectuarea măsurătorilor cadastrale și intabularea dreptului de proprietate, precum și înscrierea ipotecii prevăzute la punctul 6 sunt suportate de către cumpărător.

B. VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

1. la licitația publică cu strigare poate participa orice persoană fizică sau juridică care desfășoară activități medicale sau activități conexe actului medical;

2. Prețul minim de pornire este cel stabilit în raportul de evaluare.

3. Prețul de vânzare, stabilit în urma licitației, se plătește astfel:

- integral, la încheierea contractului;

- avans de 15% din prețul de vânzare și rate lunare, eșalonate pe o perioadă de 24 de luni de

la încheierea contractului, cu perceperea unei dobânzi anuale egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, plus 0,15%;

4. spațiul cumpărat nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical;

5. în cazul încălcării condiției prevăzute la punctul 4, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate, spațiul reintră în proprietatea privată a județului Sălaj iar sumele înaintate de cumpărător îi

vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora;

6. în cazul vânzării în rate a spațiului medical și a terenului aferent, cumpărătorul este obligat să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului care face obiectul vânzării, până la achitarea în totalitate a bunului cumpărat;

7. cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare în ceea ce privește efectuarea măsurătorilor cadastrale și intabularea dreptului de proprietate, precum și înscrierea ipotecii prevăzute la punctul 5 sunt suportate de către cumpărător.

Prezenta anexă se completează de drept cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.68/2008.

**Anexa nr.3 la Hotărârea Consiliului Județean Sălaj
nr. 156 din 23.12.2011**

A.I. POP SEPTIMIU
Zalau , str. O. Goga nr. 4
Blc R97 /A , ap.6
Tel. 0741064060

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar : Judetul Salaj

Bun imobil evaluat : Teren si cladire , str. Pacii nr. 10 , Zalau

ZALAU ,NOIEMBRIE ,2011

**EVALUATOR,
ING. POP SEPTIMIU**

Prezentul Raport de Evaluare are caracter confidential .

RAPORT DE EVALUARE
REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.

PROPRIETATE EVALUATA

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății situate în localitatea Zalău, str. Pacii nr. 10, jud. Salaj.

Proprietar : JUDETUL SALAJ

Caracteristici principale a proprietatii :

- Teren aferent : 416 mp .
- Regim de înălțime : P+E
- Utilități : curent electric , gaz metan , alimentare cu apă potabilă , canalizare.

Identificare juridica :

Proprietatea evaluată este înscrisă la cartea funciară: CF nr.738/N a localității Zalău,

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma elaborării prezentului Raport de evaluare opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimată a proprietății evaluate la data de 17.11.2011 este de **808439 lei , adică (opt sute opt mii patru sute treizeci și nouă lei).**

REPARTIZAREA PE INCAPERI

ANEXA 4- REPARTIZARE PE SPATII								
Nr.crt	Denumire incapere	Indicativ	Su incapere	S aferenta sp.comune	Stotal	Steren afer,	Pret/m p	Valoare de piata
PARTER						mp		
1	Radiologie	P1	31,9	20,56	52,46	42,67	1581	82914
2	Camera garda-libera	P2	12,85	10,28	23,13	18,81	1581	36558
3	Cabinet	P3	12,85	10,28	23,13	18,81	1581	36569
4	Cabinet	P4	12,85	10,28	23,13	18,81	1581	36569
5	Cabinet -liber	P5	12,85	10,28	23,13	18,81	1581	36569
6	Cabinet + CT	P6	17,4	10,28	27,68	22,51	1581	43749
7	Cabinet	P7	12,85	10,28	23,13	18,81	1581	36558
8	Cabinet	P8	14,8	10,28	25,08	20,40	1581	39640
9	Cabinet	P9	12,85	10,28	23,13	18,81	1581	36569
Total parter			141,2	102,80	244,00			385692
Etaj								
1	Cabinet	E1	12,85	10,28	23,13	18,81		36558
2	Cabinet- liber	E2	13,05	12,46	25,51	20,75		40319
3	Radiologie	E3	21,35	9,35	30,70	24,97		48522
4	Laborator	E4	12,85	16,90	29,75	24,20		47021
5	Laborator	E5	12,85	10,28	23,13	18,81		36558
6	Laborator	E7	12,85	16,90	29,75	24,20		47021
7	Laborator	E8	14,8	16,90	31,70	25,78		50103
8	Cabinet - liber	E9	12,85	12,50	25,35	20,62		40066
9	Cabinet	E10	12,85	10,28	23,13	18,81		36558
10	Cabinet liber	E11	12,85	12,5	25,35	20,62		40066
TOTAL			139,15	128,35	267,50			422791
						416		808483
Stere			416					
Total suprafata utila			280,35					
Total spatii comune			231,15					
Total Su+sp.com			511,5	808439				
Pret unitar/mp-ron				1581				

Nota : Valoarea totală a proprietății este de 808439 lei, în această valoare este cuprinsă și valoarea terenului aș evaluat. Valoarea pe încăperea cuprinde valoarea spațiului propriu zis + spații comune și cota parte din valoarea terenului

- Nota** :1. Spațiile au fost evaluate fără a se considera îmbunătățirile executate, în timp, de chiriași deoarece caietul de sarcini nu solicită acest lucru. În caz de vânzare fiecare chirias va beneficia de lucrările de îmbunătățire executate.
- 2.Evaluarea s-a făcut luând în considerare starea tehnică existentă a clădirii, la data evaluării, fără îmbunătățirile executate de chiriași.

Prezentul Raport de Evaluare are caracter confidențial .

- caietul de sarcini nu solicită acest lucru. În caz de vânzare fiecare chirias va beneficia de lucrările de îmbunătățire executate.
- 2.Evaluarea s-a făcut luând în considerare starea tehnică existentă a clădirii, la data evaluării, fără îmbunătățirile executate de chiriași.

Prezentul Raport de Evaluare are caracter confidențial .

CAPITOLUL I. **PREZENTARE GENERALA.**

Subsemnatul ing. Pop Septimiu , evaluator , membru ANEVAR , posesor al Legitimatiei cu nr. 4834 si expert tehnic autorizat de Ministerul Justitiei prin legitimatia nr 1671 – 1751 / 2000 , am procedat la intocmirea prezentului raport de evaluare la solicitarea Consiliului Judetean Salaj in baza Contractului de prestari servicii nr. 13578/09.11.2011 .

1.1. OBIECTUL EVALUARII.

Obiectul contractului il constituie estimarea **valorii de piata a spatiilor cu destinatie de cabinete si laboratoare medicale** , inclusive terenul aferent , avand urmatoarea identificare :

- Centru Stomatologic , * str. Pacii nr. 10 , municipiul Zalau inscris in CF 738/N sub nr. cad. 2790 .

Descriere :

Bunul imobil evaluat este situat in zona centrala a orasului Zalau si a fost construit in anul 1976 avand destinatia initiala de centru stomatologic pentru locuitorii judetului Salaj.

Caracteristici :

- Regim de inaltime :P+E
- Aria construita : $S_c = 307.40$ mp
- Aria desfasurata : $S_d = 632.52$ mp
- S teren aferent = 416 mp
- Stare tehnica : buna
- Grad de finisaj : inferior
- Tamplarie din lemn degradata
- Instalatie de incalzire centrala din teava de otel si calorifere de fonta puternic depreciate.
- Acoperis terasa cu invelitoare de tip bituminos partial degradata
- Depreciere fizica : $D_f =$ calculata conform normativ P135/1995
- Depreciere economica $D_e =$ calculata cf. breviar calcul
- Depreciere functionala – nu exista

Structura : puternica realizata din fundatii din beton , stalpi si grinzi din beton armat , plansee din beton armat , pereti de inchidere autoportanti din zidarie de caramida si BCA. Acoperis terasa cu invelitoare de tip bituminos.

Pardoseli reci din marmura si mozaic.

Instalatii electrice , sanitare si de incalzire .

Cladirea este dotata cu centrala termica proprie alimentata cu gaz metan dar care a fost montata de chiriasi cladirii si din aceasta cauza nu se considera in calcul.

1.2. BENEFICIARUL

Beneficiarul Raportului de evaluare este **Judetul Salaj – persoana juridica romana** .

1.3. EVALUATORUL

Raportul de Evaluare este intocmit de Pop Septimiu , inginer constructor , evaluator atestat ANEVAR , posesor al Legitimatiei 4834/2011 si expert tehnic autorizat de Ministerul Justitiei prin legitimatia nr 1671 – 1751 / 2000 .

1.5. CONDITIILE DE ANGAJARE A LUCRARI

Evaluatorul s-a angajat la determinarea valorii de piata a bunului imobil evaluat .

Valoarea de piata estimata este stabilita pe baza legislatiei in vigoare , a normativelor acceptate si conform metodologiei de evaluare a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania.

Evaluatorul nu are interese ascunse fata de bunurile evaluate sau fata de partile implicate .

Informatiile primite de la proprietarul bunurilor au creat o imagine de ansamblu asupra bunului evaluat dar nu au constituit baza de fundamentare in estimarea valorii bunului imobil. Raportul de Evaluare este confidential si este destinat exclusiv scopului mentionat mai sus. In cazul in care se doreste a da o alta utilizare raportului de evaluare este obligatoriu a se cere acordul expres al evaluatorului. Publicarea integrala sau partiala a raportului de Evaluare exonereaza evaluatorul de toate obligatiile asumate prin contract.

DECLARATIA EVALUATORULUI ,

Prezentul Raport de Evaluare este intocmit de A.I. Pop Septimiu la solicitarea CONSILIULUI JUDETEAN SALAJ si are ca scop determinarea valorii de piata a bunurilor imobile enumerate mai sus.

Valoarea de piata este estimata la 28 noiembrie 2011 si nu contine TVA.

Evaluatorul care a elaborat lucrarea este membru al Asociatiei Evaluatorilor din Romania , atestat prin Legitimatia nr. 4834/2011 si expert atestat de Ministerul Justitiei prin legitimatia 1671 – 1751 / 2000 . Evaluatorul nu are interese ascunse vizavi de activele evaluate si pastreaza confidentialitatea datelor si informatiilor primite , precum si asupra rezultatelor determinate. La baza intocmirii Raportului de evaluare stau informatii primite in scris sau verbal de la proprietarul activelor , precum si preturi , valori de ofertare de pe piata imobiliara a municipiului Zalau.

Raportul de Evaluare este destinat numai beneficiarului si numai scopului declarat , utilizarea in alte scopuri se va face numai cu acordul prealabil si in scris al executantului Raportului de evaluare.

Se recomanda beneficiarului fructificarea Raportului de Evaluare in termen de max. 150 zile . La fluctuatiile cursului leu/euro mai mare de 10% beneficiarul va solicita executantului actualizarea valorilor misloacelor fixe evaluate. Cursul leu/euro , utilizat la calculul valorilor, este de 4.35 lei/euro.

Certificare :

- Afirmatiile din acest raport sunt reale si corecte.
- Ipotezele si conditiile limitative din raport sunt nepartinitoare fata de partile care utilizeaza raportul de evaluare.
- Valorile estimate nu se bazeaza pe o solicitare de obtinere a unor valori maxime sau minime .
- Bunul imobil evaluat a fost vizionat personal de evaluator
- renumerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei anumite solicitari
- Evaluatorul este membru ANEVAR si membru a Corpului Expertilor Tehnici din Romania si a urmarit intocmirea raportului prin incadrarea in metodologiile si standardele de evaluare a acestor asociatii, cu respectarea codului deontologiei si eticii profesionale.

CAPITOLUL II
IPOTEZE TEHNICO – ECONOMICE
CARE DUC LA SCENARIILE DE EVALUARE

2.1 Premizele evaluarii

Estimarea valorii de piata a bunurilor imobile evaluate , proprietate a Consiliului Judetean Salaj si care face obiectul prezentului Raport de Evaluare se face in urmatoarele conditii :

- Bunurile imobile evaluate au fost inspectat in cursul lunii noiembrie a anului 2011.

- Se estimeaza ca nu exista impedimente pentru transferul de proprietate asupra misloacelor fixe evaluate.
- Metodele de evaluare utilizate sunt cele specifice pentru bunurile imobiliare – misloace fixe gr. 1.

Conditii generale si ipoteze care stau la baza intocmirii Raportului de Evaluare:

- Informatiile privind dreptul de proprietate nu fac obiectul unor investigatii paralele .
- Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său , parțial , sau proporții rezultate din el sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității .
- Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentațiile puse la dispoziție de către client , considerate a fi autentice , precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului .
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate .
- In baza actelor , datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client bunul a fost considerat , în procesul evaluării , ca fiind lipsit de sarcini .
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a bunului evaluat .
- Relativ la problemele de mediu se presupune că bunul evaluat este în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că nu există contaminare .
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici , fizici și de altă natură , care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunului , față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare .
- Analiza tehnica a bunului imobil s-a facut prin observatii la fata locului , de catre evaluator.
- Valorile estimate in raportul de evaluare se aplica misloacelor fixe evaluate ca pentru un întreg, considerandu-le ca entități functionale întregi .
- Estimarea gradului de uzura s-a facut prin analiza cladirii in ansamblul ei si prin stabilirea gradului real de uzura pe componente.

CAPITOLUL III

EVALUARE MISLOACE FIXE – BUNURI IMOBILE

3.1. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

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

Metodologia și etapele parcurse în procesul de evaluare sunt conforme cu **Standardele de practica in evaluarea proprietatii imobillare GN1**

Abordarea evaluării

În prezentul raport de evaluare sunt utilizate trei abordări :

- *Abordarea prin comparația vânzărilor – pentru teren*
- *Abordarea prin capitalizarea veniturilor – pentru proprietate*
- *Abordarea prin cost – pentru construcție*

Evaluarea terenului, considerat liber, a fost abordată prin comparația vânzărilor, metoda de evaluare utilizată fiind cea a comparației directe.

4. Data estimării valorii

Prezențul Raport de Evaluare are caracter confidențial .

Data evaluării este 17.11.2011.

Data raportului de evaluare este 28.11.2011.

5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății s-a făcut personal de către evaluator, la data de 17.11.2011.

6.1 Abordarea prin cost.

Abordarea prin cost reprezintă esența principiului potrivit căruia un cumparator informat și prudent ar plăti pentru un produs cel mult costul de achiziție sau de producție din nou al acelui produs.

În cazul în care bunul nu este nou :

Valoarea (CIN) = Cost brut – Deprecierea

Costul brut reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate , la data evaluării , pentru înlocuirea bunului imobil evaluat cu un altul în stare nouă cu caracteristici similare.

Deprecierea este de mai multe tipuri, după cum urmează:

- fizică
- funcțională
- economică

Deprecierea fizică , Gu , reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de *uzură fizică, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și alți factori similari.*

Deprecierea fizică a fost calculată conform Normativ P135/1999

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de *ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății ,deficiența în structura sau proiect , când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o.*

Deprecierea economică(numită și depreciere externă) reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de *factori externi proprietății, scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație ,etc.*

Costul de înlocuire net este o procedură de evaluare folosită în stabilirea valorii pentru proprietățile specializate care se vând rar altfel decât ca parte a unei afaceri.Nu este o metodă derivată din piață.In lipsa unor date de piață Costul de înlocuire net este adoptat ca substitut (surogat) al analizei de piață

Valoarea rezultată prin abordarea prin costuri este rezultatul cumulării valorii terenului aferent construcției și valoarea efectivă a construcției rezultată prin costul de înlocuire net.

În conformitate cu Anexa nr.1 valoarea terenului rezultată prin comparația vânzărilor este de 84255 lei

În conformitate cu Anexa nr. 2 valoarea construcției este de 735325 lei

Valoarea totală a proprietății rezultată prin abordarea prin cost este de 819.580 lei

7. Abordarea pe bază de venit prin capitalizarea veniturilor

În cadrul acestei abordări, care pornește de la premiza că există o relație direct proporțională între capacitatea unei proprietăți de a genera venituri și valoarea acesteia și de aceea am utilizat :

Metoda capitalizării veniturilor. Această metodă de randament este utilizată pentru transformarea unor venituri viitoare, din chirii în cazul de față, în venituri prezente, prin utilizarea

7
unei rate de actualizare adecvate, pornind de la analiza cheltuielilor și veniturilor aferente unei proprietăți.

Deoarece tranzacțiile pe piața imobiliară a orașului Zalău sunt extrem de rare în actuală situație de prabusire a pieței imobiliare este mult mai corect a stabili valoarea de piață a unei proprietăți prin abordarea pe baza de venit.

Pentru aceasta, am procedat la estimarea veniturilor și cheltuielilor pornind de la analiza unui număr de 6 contracte de închiriere, în vigoare la data evaluării, pentru proprietăți competitive cu cea evaluată, stabilind nivelul chiriei posibil de obținut pentru proprietatea evaluată. Calculul ratei de capitalizare s-a efectuat analizând un număr de 5 proprietăți închiriate, unele, altele în curs de închiriere și la care s-a estimat valoarea de vânzare a proprietăților. Rezultatele sunt prezentate în Anexa nr. 3. Conform calculului de actualizare a veniturilor viitoare prezentat în Anexa nr. 3, a rezultat o valoare de piață a proprietății de 808.439 lei.

Ca urmare

Valoarea proprietății rezultată prin abordarea prin capitalizarea veniturilor este de : 808.439 lei

8. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Dintre valorile rezultate din aplicarea metodelor de evaluare în cadrul celor 3 abordări prezentate mai sus, am ales-o la final pe cea rezultată din abordarea prin capitalizarea veniturilor, ca fiind valoarea de piață a proprietății, întrucât am considerat datele de piață avute în vedere la această abordare ca fiind cele mai complete și mai de încredere. Ca urmare, estimez că

**Valoarea de piață a proprietății este de
808.439 lei**

Valoarea nu conține TVA deoarece toate datele culese despre comparabile sunt tranzacții între persoane fizice. Valoarea este o predicție și este subiectivă, reprezentând o opinie asupra unei valori.

Evaluator,
Ing. Pop. Septimiu

EVALUARE TEREN F
Comparabile identificate = 2

REPORT - ANEXA 1

Analiza datelor prin comparatie directa. Teren aferent Centrului Stomatologic			
Elemente de comparatie	De evaluat	A	B
Pret de vanzare (eur/mp)		42,00	45,00
Conditii ale pietei - timp trecut de la vanzare		3 luni	1 luna
Corectie pentru conditiile pietei %		-3	-1
Suma			
Pret corectat		41,03	43,99
Localizare (zone: centrala, mediana cu act. com. intensa, mediana fara act. com. intensa, periferica)	mediana cu activitate economica intensa	periferica	mediana fara act com. intensa
Corectie pentru localizare %		10	5
Suma		4,10	2,20
Pret corectat		45,13	46,19
Suprafata (mp)	418	750	600
Corectie pentru dimensiuni %		-5	-4
Suma		-2,26	-1,85
Pret corectat		42,88	44,34
Acces sosea: direct/drum de servituta	direct	indirect	direct
Corectie %		6	0
Suma		2,14	
Pret corectat		45,02	44,34
Orizantal/panta, total sau partial	plan	panta accentuata	panta partial
Corectie pentru relief %		10	5
Suma		4,50	2,22
Pret corectat		49,52	46,56
Echipare cu utilitati: toate/numai cu	toate	en. electrica	toate
Corectie pentru utilitati %		10	0
Suma		4,95	
Pret corectat		54,47	46,56
Corectie totala neta		13,44	2,57
% pret de vanzare		32,01	5,71
Corectie totala bruta		19,99	19,94
% pret de vanzare		47,60	44,31

ESTIMAREA VALORII TERENULUI
Curs euro lei/euro
VALOARE TEREN

	euro/mp	46,58
--	---------	-------

4,35
lei

84.255



[Handwritten signature]

FISA DE EVALUARE A CLADIRII

RAPORT - ANEXA NR.2

1. **Obiectul evaluarii: CENTRU STOMATOLOGIC**

Adresa: str. Pacii nr. 10, Zalau

Data punerii in functiune:

1978

Vechimea (ani)

35

1.1. **Date constructive:**

1.1.2.1 S desfasurata

632,52

1.1.3. Suprafata construita (mp)

307,40

1.1.4. Numar nivele:

P+E

1.1.5. Descrierea cladirii:

a) Constructia:

infrastructura:

perna de balast si fundatii continue din beton armat

suprastructura:

stalpi si grinzi din beton armat si pereti din zidarie

plansee:

beton armat peste parter si etaj

acoperis:

acoperis terasa cu invelitoare de tip bituminos

inchideri si compartimentari:

pereti din caramida de tip GVP

finisaj exterior:

terasit

finisaj interior

tencuielei driscuite si gletulte, zugraveli obisnuite

pardoseli:

mozaic si linoleum

tamplarie:

tamplarie din lemn degradata in mare parte

b) Instalatii:

electrice de iluminat:

fluorescent

sanitare:

apa potabila si canalizare

incalzire:

calorifere fonta cu tevi din otel

1.2. **Stabilirea elementelor de calcul:**

Suprafata desfasurata Sd (mp):

632,52

Suprafata utila (mp):

511,5

Inaltimea (m):

2,80

1.3. **Calculul valorii de inlocuire la nivelul 01.01.1965**

a) Valoarea unitara lei/mp Sd:

Catalog de reevaluare nr. 118, fisa 3

Constructii:

850,00

Instalatii electrice:

50,00

Instalatii sanitare:

110,00

b) Termeni de corectie pentru:

Instalatii de incalzire centrala

30,00

Valoarea totala (lei)

1.040,00

2. **Actualizarea valorii de inlocuire la nivelul noiembrie 2011**

2.1. Indici de actualizare pentru subgrupa 15 A

K1 = 20324 -cf. Buletin de Expertiza Tehnica nr.118/aug.2011

K 20324

2.3. **Valoarea de inlocuire actualizata (noua) (lei vechi):**

Totala: Vin

13.369.549.939

3. **Stabilirea valorii finale:**

3.1. Starea cladirii:

Conditii de exploatare : normale

Vechimea - 35 ani

Starea tehnica - satisfacatoare

Uzura medie normata- 48 %

3.2. Coeficientul mediu de uzura constatat:

Suban-samblu	Uzura %	Pondere %	Coeficient uzura %
Structura	28,00	60,00	16,80
Inchideri si acoperis	58,00	28,80	16,70
Finisaje	20,00	8,00	1,60
Instalatii	45,00	12,00	5,40
Total : Gu			40,50

D

6016297472,00

3.3. Uzura totala : $D = [Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)] = [40,50 + 10(100-40,50/100)] = 45\%$

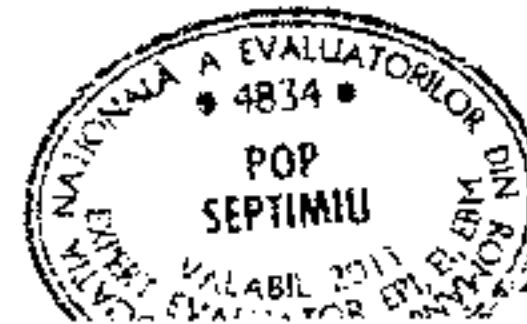
Deprecierea functionala : $Df = 0.00\%$

Deprecierea economica : $De = 10.00\%$

3.5. **Valoarea ramasa actualizata la nivel noiembrie 2011:**

$Vra = Vin - D = 13369549939 - 6016297472 = 7353252466$ lei vechi

V totala = 735325 ron



[Handwritten signature]

RAPORT - ANEXA nr. 3

Teren si constructie str. Pacii nr. 10
 VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA
 CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI
 GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE
 URMATOARELOR
 ELEMENTE DE CALCUL

	U.M.	CANTITATE	VALOARE
Suprafata utila de calcul	mp	511,5	
Chiria / luna	EURO		1545
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni)	EURO		18.540
Grad de neocupare	% din Venitul	10%	-1854
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EURO	-50	-50
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul	-8%	-1854
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EURO	-100	-100
Venit net anual	EURO		14.682
Rata de capitalizare, c			0,079
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4,35	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		165.848
	LEI		808.439

