

**HOTĂRÂREA nr. 74
din 23 iunie 2014**

privind vânzarea unor bunuri aflate în domeniul privat al județului Sălaj

Consiliul Județean Sălaj, întrunit în ședință ordinară:

Având în vedere :

- expunerea de motive nr. 6847 din 17.06.2014 a președintelui Consiliului județean;
- raportul de specialitate nr. 6848 din 17.06.2014 al Structurii arhitectului șef ;
- art. 91 alin. (1) lit. c) 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 bunurilor identificate în *Anexa nr. 1*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se însușesc rapoartele de evaluare a bunurilor supuse vânzării, conform *Anexelor nr. 2a și 2 b*, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației rezultat din raportul de evaluare, pentru fiecare imobil, conform *Anexei nr. 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă caietul de sarcini, conform *Anexei nr. 4*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Prețul rezultat în urma licitației se poate achita:

- integral, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică;
- în rate lunare cu un avans de 15% din valoarea totală. Pentru plata în rate se va percepe dobânda remuneratorie și penalizatoare, conform Ordonanței Guvernului nr.13/2011, cu modificările și completările ulterioare. Numărul de rate și valoarea acestora vor fi stabilite în contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică, pentru fiecare bun în parte.

Art.3. Comisia pentru vânzarea bunurilor ce fac obiectul prezentei hotărâri se constituie prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Sălaj.

Art.4. Se mandatează Președintele Consiliului județean pentru a semna, personal sau prin împuternicit, contractele de vânzare-cumpărare încheiate în formă autentică.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează:

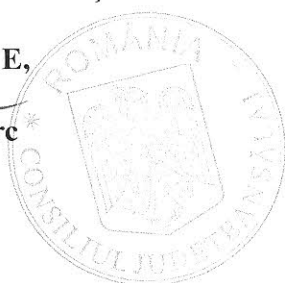
- Direcția economică;
- Structura arhitectului șef;

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Direcția juridică și administrație locală
- Direcția economică;
- Structura arhitectului șef.

PREȘEDINTE,

Tiberiu Marc



Contrasemnează,
SECRETARUL JUDEȚULUI

Cosmin - Radu Vlaieiu

Anexa nr. 1
la Hotărârea Consiliului Județean Sălaj nr. 74/23.06.2014
privind vânzarea unor bunuri
aflate în domeniul privat al județului Sălaj

Nr. crt.	Denumire imobil	Carte funciară	Număr cadastral	Suprafață
1.	Imobil situat în municipiul Zalău, str. Păcii, nr. 10	738 N Zalău	2790	Clădire – 640,40 mp – suprafață construită desfășurată Teren – 405 mp
2.	Imobil situat în orașul Șimleu-Silvaniei, str. Tudor Vladimirescu, nr. 43	300 Ned Șimleu-Silvaniei	651	Clădire – 300 mp – suprafață construită desfășurată Teren – 1984 mp

Anexa nr. 2a
la Hotărârea Consiliului Județean Sălaj nr. 74/23.06.2014
privind vânzarea unor bunuri
aflate în domeniul privat al județului Sălaj

RAPORT DE EXPERTIZA



ZALAU ,APRILIE ,2014

EXPERT TEHNIC
PADUREAN GREGORIU
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 Consiliul judetean Salaj .

Obiectivele Raportului de Expertiza stabilite de beneficiar este :

Stabilirea valorii de circulatie , a imobilului intabulat in CF 738/N a localitatii Zalau la nr. Cad. : 2790

CONCLUZIILE PRINCIPALE ALE RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Valoarea de circulatie a imobilului situat in Zalau , str. Pacii nr. 10 , in scris in CF 738/N a localitatii Zalau la nr. Cadastral 2790 este la data prezenta de 170946 euro adica **769.257 lei.**

Curs valutar utilizat : 4.5 lei/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
- Informatii primite de la diverse agentii imobiliare din Zalau privind tranzactiile comerciale din orasul Zalau
- Oferte de vanzari aparute pe site-ul www.tocmai.ro

Constatari :

Bunul imobil evaluat este situat in zona centrala a orasului Zalau si a fost construit in anul 1976 avand destinatia de centru stomatologic pentru locuitorii judetului Salaj. Amplasarea la cca 150m de principalul bulevard al orasului, M. Viteazul , confera o buna pozitie care este insa umbrita de vecinatatea a 2 blocuri locuite de o populatie de slaba factura umana.

Caracteristici :

- Regim de inaltime :P+E
- Aria construita : Sc = 326.9 mp
- Aria desfasurata : Sd= 640.40 mp
- Su = 474.40 mp
- Stare tehnica : buna
- Grad de finisaj : mediu
- Depreciere fizica : Df= calculata conform normativ P135/1995

- Depreciere economica De
- Depreciere functionala

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 .Pe parcursul utilizarii aceasta cladire NU a suferit transformari esentiale care sa-i schimbe functionalitatea. Dupa anul 1990 , pentru a putea functiona fiecare cabinet a fost nevoit sa-si modernizeze finisajele interioare si dotarile sanitare. Aceste lucrari care s-au executat independent au fost platite de fiecare chirias in parte. O alta categorie de lucrari de reparatii au fost executate impreuna de toti chiriasi cladirii. Aceste lucrari sunt urmatoarele :

- Hidroizolatie acoperis
- Inlocuire retea distributie incalzire si apa in subsolul tehnic al cladirii
- Inlocuire coloane de distributie agent termic .
- Montare 3 centrale termice pe gaz metan care alimenteaza cu energie termica cladirea , pe zone.
- Efectuare lucrari de bransare la reseaua de gaz metan.

La data prezenta cladirea este inchiriata de proprietar , Consiliul Judetean Salaj , la o serie de medici stomatologi si tehnicieni dentari .

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 stabilirii obiectivelor stabilite de 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 proprietatii – Anexa nr. 1
- Abordarea prin costuri pentru stabilirea valorii de piata a imobilului – Anexa nr. 2
- Abordarea prin comparatia vanzarilor – Anexa nr.3 la prezenta evaluare.

- După stabilirea valorilor , prin cele 2 moduri de abordare , am efectuat o reconciliere a valorilor în urma căreia am stabilit valoarea de piață a imobilului format din construcție și teren.

RECONCILIAREA VALORILOR

1. Abordarea prin costuri

În conformitate cu metodologia ANEVAR în această abordare se calculează separat valoarea terenului și apoi se calculează valoarea de înlocuire din nou , depreciată , a clădirii . Suma celor două valori reprezintă un "surogat" al valorii de piață.

Conform : Anexa nr. 1 : $V_{\text{teren}} = 80372$ lei

Anexa nr. 2 $V_{\text{cost clădire}} = 459177$ lei

Valoare proprietate = $80372 + 459177 = 539549$ lei

2. Abordarea prin compararea vânzărilor.

În cadrul acestei abordări a evaluării am folosit metoda comparației directe a vânzărilor, prin care estimarea valorii de piață se face prin analizarea 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.

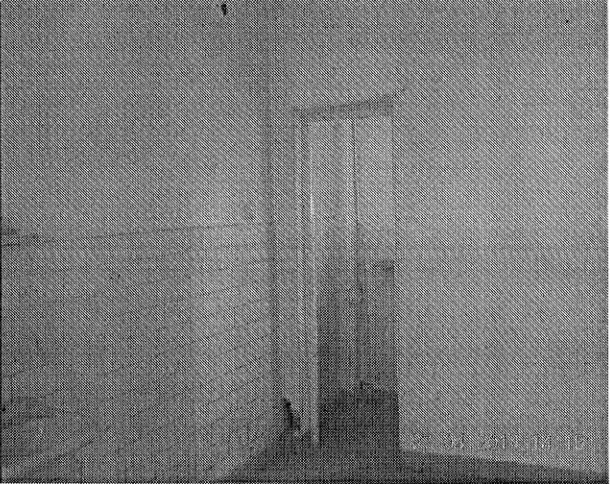
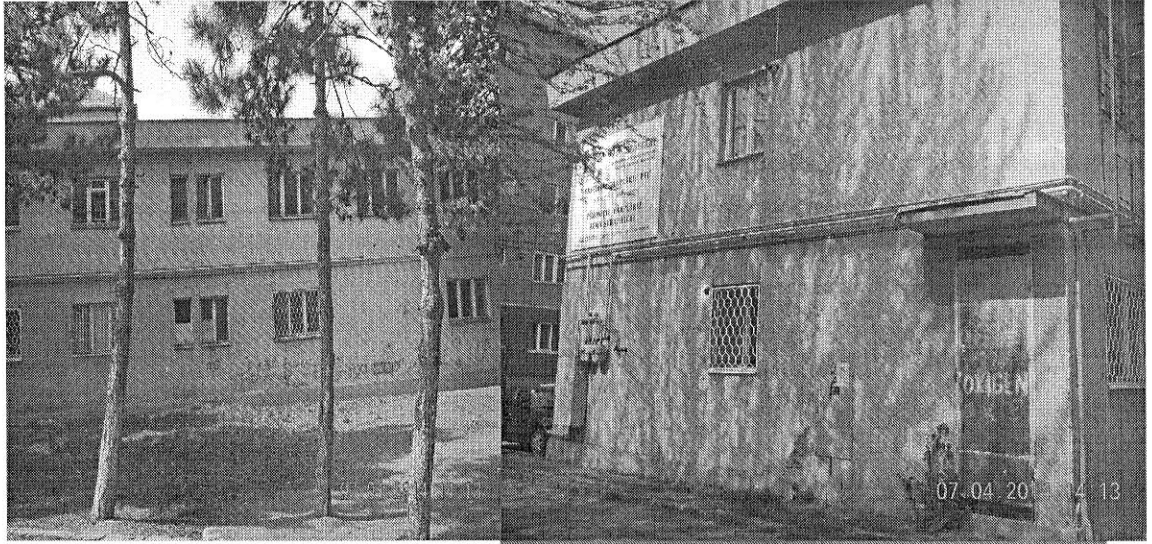
Am întocmit grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 2 și am făcut analiza datelor pe perechi, folosind ca și comparabile 3 proprietăți similare sau asimilabile din municipiul Zalău, a căror proprietate a fost oferită în anul 2014. După ce am efectuat corecțiile necesare, am ales comparabila C –preț corectat **170946 euro**, fiind comparabilă cu cea mai mică corecție totală brută, estimând că aceasta este valoarea de piață a proprietății, clădire și teren.

În urma analizei celor două abordări consider că valoarea rezultată prin comparația directă a vânzărilor este cea mai realistă și mai apropiată de piață.

Prezentul Raport de evaluare are atasat următoarele anexe :

1. Anexa 1 – Stabilire valoare teren prin comparația vânzărilor
2. Anexa 2 – Stabilire valoare clădire prin costuri.
3. Anexa 3 – Stabilire valoare proprietate (clădire și teren) prin comparația directă.

Evaluator ,
Ing. Padurean Gregoriu





Evaluator,
Ing. Padurean Gregoriu

ANEXA NR. 1 - TEREN AFERENT CENTRU STOMATOLOGIC

Analiza datelor prin comparatie directa. Teren intravilan liber pentru constructii in municipiul Zalau				
Elemente de comparatie	str. Pacii nr. 10	A	B	C
	De evaluat			
Pret de vanzare (eur/mp)		45.00	30.00	25.00
Conditii ale pietei - timp trecut de la vanzare		1 luna	3 luni	2 luni
Corectie pentru conditiile pietei %		-1	-3	-2
Suma		-0.45	-0.90	-0.50
Pret corectat		44.55	29.10	24.50
Localizare (zone: centrala, mediana cu act. com. intensa, mediana fara act. com. intensa, periferica)	lateral la B-dul M. Viteazul	str. Armoniei la 150 m fata de b-dul Mihai Viteazul	Statia Meteo	Morii
Corectie pentru localizare %		0	5	10
Suma		0.00	1.46	2.45
Pret corectat		44.55	30.56	26.95
Suprafata (mp)	405	600	500	650
Corectie pentru dimensiuni %		-1	0	-2
Suma		-0.45	0.00	-0.54
Pret corectat		44.10	30.56	26.41
Acces sosea: direct/drum de servitute	direct	direct	direct	indirect
Corectie %		0	0	5
Suma		0.00	0.00	1.32
Pret corectat		44.10	30.56	27.73
Orizontal/panta, total sau partial	plan	plan	plan	panta lina
Corectie pentru relief %		0	0	2
Suma		0.00	0.00	0.55
Pret corectat		44.10	30.56	28.29
Echipare cu utilitati: toate/numai cu	en el.apa,canal,gaz	en. Electrica,apa,canal,gaz	en.el.,apa,canal,gaz	en. electrica, apa,
Corectie pentru utilitati %		0	0	5
Suma		0.00	0.00	1.41
Pret corectat		44.10	30.56	29.70
Corectie totala neta		-0.45	1.46	5.20
% pret de vanzare		-0.99	4.85	20.80
Corectie totala bruta		-0.45	1.46	4.70
% pret de vanzare		-0.99	4.85	18.80

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

405	mp	44.10 eur/mp
-----	----	--------------

Curs leu/euro

4.5

EURO

17861

Valoare teren

RON

80372

Evaluator
ing. Padurean Gregoriu

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Constructii si teren situate in Zalau , str. Pacii nr.1o

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	ocupata	ocupata	ocupata	ocupata
Corectie pentru utilizare		0	0	0
Pret corectat		72,000	70,000	110,000
Conditii de vanzare	Independent	cuplata	Independent	Independent
Corectie pentru conditii de vanzare		-15	0	0
Pret corectat		82,800	70,000	110,000
Conditii ale pietei - timp trecut de la vanzare		5 luni	1 luna	1luna
Corectie pentru conditiile pietei %(1% pt 1 luna)		-10	-1	-1
Pret corectat		74,520	69,300	108,900
Localizare (zona)	central	periferica	mediana	periferica
Corectie pentru localizare %		15	10	15
Pret corectat		85,698	76,230	125,235
Suprafata teren	405	700	1,400	900
Corectie pt. teren		5	10	9
Pret corectat		81,413	68,607	113,964
Arie desfasurata	640.40	330.00	190.00	220.00
Corectie pentru suprafata				
Pret corectat= Sde evaluatxPret corect./S comp.		157,991	231,242	170,946
Utilitati si finisaje	fara	toate	toate	fara
Corectie pentru utilitati si finisaje		5	5	0
Pret corectat		150,091	219,680	170,946
Imbunatatiri	fara	cu	cu	fara
Corectie		18	18	0
<i>Pret corectat - euro-</i>		123,075	180,137	170,946
Corectie totala neta		15,173	-46,465	12,371
Corectie totala neta %-din pretul de vanzare		21	-66	11

Valoare proprietate**170946** euro

Evaluator

ing. Padurean GregorIU

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

Obiectul evaluării: Cladire Centru stomatologic
 An evaluare 2014
 Data punerii în funcțiune: 1976
 Vechimea (ani) 38
Date constructive:

S desfasurata calcul 640.40

Descrierea cladirii:

infrastructura: fundatii din beton
 suprastructura: zidarie de caramida plina cu stalpi din b.a.
 plansee: beton
 acoperis: terasa cu invelitoare de tip bituminos
 inchideri si compartimentari: zidarie de caramida plina
 finisaj exterior: tencuiei driscuite
 finisaj interior: idem
 pardoseli: mozaic
 tamplarie: lemn
 Instalatii:
 electrice de iluminat: fluorescent
 sanitare: partial degradate
 incalzire: centrala cu CT pe gaz

Stabilirea elementelor de calcul:

Suprafata desfasurata Sd (mp): 640.4
 Suprafata utila (mp): 474.4
 Inaltimea (m): 2.80

Calculul valorii de inlocuire la nivelul 01.01.1965

Valoarea unitara lei/mp Sd: Catalog de reevaluare
 Constructii: 786.00
 Instalatii electrice: 22.00
 Instalatii sanitare: 65.00
 Termeni de corectie pentru:
 Instalatii de incalzire centrala 57.00
 Echipament centrala termica 0.00

Valoarea totala (lei) 930.00

Actualizarea valorii de inlocuire la nivelul

Indici de actualizare pentru subgrupa 15 A

Valoarea indicelui total de actualizare:

K= 11473 Buletin CET nr.122/2012 11473

Valoarea de inlocuire actualizata (noua) (lei vechi):

Totala: Vin 6,832,997,556.00

Stabilirea valorii finale:

Conditii de exploatare - normale

Vechimea - 38 ani

Starea tehnica - satisfacatoare

Uzura medie normata = 42%

Coefficientul mediu de uzura constat:

Suban-samblu	Uzura %	Pondere %	Coefficient uzura %
Structura	20.00	60.00	12.00
Inchideri si acoperis	60.00	20.00	12.00
Finisaje	50.00	8.00	4.00
Instalatii	40.00	12.00	4.80
Total : Gu			32.80

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

D 0.3280

D 2241223198.368

Vra= Vin-D 4,591,774,358

Valoarea ramasa actualizata la nivel aprilie 2014:

V cin = 459177 ron

V cin = 102039 euro

Evaluator Curs Euro : 4,5 lei/euro

ing. Padurean

Gregoriu

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETAR: Consiliul Județean Sălaj

BENEFICIAR: Consiliul Județean Sălaj

Aprilie 2014

Către,

Consiliul Județean Sălaj

În urma solicitării dumneavoastră evaluator ing. Pădurean Gregoriu a realizat evaluarea proprietății imobiliare aflate în proprietatea Consiliului Județean Sălaj. Obiectul prezentului raport de evaluare constă în stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare aflate în proprietatea Consiliului Județean Sălaj.

Raportul de evaluare este structurat în trei secțiuni:

Prima secțiune cuprinde o prezentare generală a proprietății, a doua secțiune cuprinde fișele tehnice a proprietății imobiliare, iar a treia secțiune cuprinde evaluarea propriu zisă.

După aplicarea metodelor de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului s-a stabilit valoarea de vânzare piață a proprietății ce face obiectul raportului de evaluare la:

1. Birou și magazie fitosanitară = 17.500 euro ~ **78.200 lei**
2. Remiză, depozit și garaj = 13.000 euro ~ **58.100 lei**
3. Teren aferent în suprafață de 1.984 mp = avem 7 euro/mp X 1.984 mp = 13.888 euro ~ **62.000 lei.**

Total bunuri evaluate: 198.300 lei

Valabil la 2 luni de la data realizării raportului.
Valoarea nu conține TVA.

Rata de schimb folosită este 1USD = 3,2340 lei; 1 € = 4,4762 lei

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandată de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Evaluarea este conformă cu „*Standardele Internaționale de Evaluare – 2011*”.

Evaluator
Ing. Pădurean Gregoriu
nr. leg. ANEVAR 14948

24.04.2014

Raport de evaluare

I.Generalități

1.1 Data evaluării 16.04.2014, data la care sunt valabile concluziile lucrării.

Data la care a fost efectuată inspecția proprietății : 26.03.2014.

Cursul valutar 1 € = 4, 4762 lei; 1 USD = 3,2340 lei

1.2 Client: raportul de evaluare este întocmit la solicitarea clientului persoană juridică Consiliului Județean Sălaj, din Zalău, P-ța 1 Decembrie, nr, 12 și privește determinarea valorii de piață a proprietății, bunuri imobile:

Imobil compus din:

1. Birou și magazie fitosanitară;
2. Remiză, depozit și garaj,
3. Teren aferent în suprafață de 1.984 mp.

1.3 Destinatarul lucrării: Consiliul Județean Sălaj.

1.4 Reglementări și cadru legal al evaluării

Valoarea estimată:

Evaluarea realizată în cadrul prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății.

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. –conform „Standardele Internaționale de Evaluare – 2011 ”

1.5 Cadrul de reglementare, baza evaluării

Cadrul de reglementare a evaluării îl constituie procedura ANEVAR și metodele efective de evaluare a acestora.

Conceptele, principiile, metodele și tehnicile de evaluare utilizate sunt general acceptate de profesioniștii în domeniu, se încadrează standardele Asociației Naționale a Evaluatoresilor din România.

1.6 Ipoteze și condiții limitative ale evaluării

1.6.1 Ipoteze și condiții limitative generale

Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului persoane juridică menționată.

Raportul este o opinie a evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor mai sus menționate și 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 cele rezultate din inspecția la fața locului.

Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu are obligații privind acordarea de consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.

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.

În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client bunurile au fost considerate, 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 bunurile evaluate sunt 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 bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.

1.6.2 Ipoteze și condiții limitative specifice

Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările în vigoare.

Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări necesare pentru utilizarea potențială pe care se bazează metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.

II. Verificarea și indentificarea bunurilor evaluate.

2.1 Pentru bunurile imobile clientul a pus la dispoziția evaluatorului copii după extrasul CF nr. 300 NED, nr. cadastral 651 al loc. Șimleu Silvaniei, al proprietății și planurile de situație și de încadrare în zonă.

2.2 Concluzia etapei: Bunurile pot fi evaluate, se poate trece la inspecția la fața locului a bunurilor imobile.

2.3. Inspecția la fața locului

În cadrul acestei etape evaluatorul, în prezența proprietarului a efectuat inspecția la fața locului a bunurilor mobile.

2.4 Fișe de prezentare a bunurilor:

2.4.1 Bunuri imobile

Amplasament

Imobilul evaluat este amplasat la intrarea în localitatea Șimleu-Silvaniei din direcția Zalău, pe strada T. Vladimirescu, nr.43 cu acces la drumul național Zalău-Oradea.

Imobilul are în vecinătate Stația Petrom și alte spații industriale Multicom, Petunia, Autotransport Șimleu, Simex.

Descriere, caracteristici tehnice

Birou și magazie fitosanitară are structura de rezistență constituită din fundații continue din beton sub ziduri, pereți din zidărie de cărămidă, planșee din grinzi de lemn, acoperis de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă. Finisajele interioare ale spațiului în cauză sunt alcătuite din tencuieli interioare obișnuite, compartimentări

interioare din zidarie de caramida , zugraveli interioare in lapte de var cu adaos de coloranti , pardoseli din beton , tâmplărie exterioara din lemn si fatada in tencuieli driscuite si stropite cu mortar de ciment cu adaos de colorant.

Instalatiile interioare sunt:

apă - canal- lipsa;

instalatii electrice de iluminat si instalatie trifazica;

înălțimea medie a încăperilor este de 3,50 m la magazie si de 2,70 m la birouri.

Remiza , depozit si garaj -are structura de rezistentă constituita din fundatii continue din beton sub ziduri, pereti din zidarie de caramida , planseu din grinzi de lemn, acoperis de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla.

Finisajele interioare ale spatiului in cauza sunt alcătuite din tencuieli interioare obisnuite, zugraveli interioare in lapte de var cu adaos de coloranti , pardoseli din beton , tâmplărie exterioara din lemn si fatada intencuieli driscuite si zugraveli simple.

Instalatiile interioare sunt:

apă - canal-lipsa;

instalatii electrice de iluminat

înălțimea medie a încăperilor este de 3,00 m la magazie.

Descrierea si analiza pieței bunului

În ultimii ani cererea de spații industriale în Simleu-Silvaniei nu a crescut , lucru care automat, a dus și la o stagnare a chiriilor pentru fiecare m.p. de suprafata închiriată.

Zonele de interes , în care societățile caută spre închiriere spații, sunt de regulă in zonele periferice a orașului, respectiv arterele principale.

Chiriile diferă foarte mult de la un spațiu la altul, funcție de zonă și de nivelul amenajării.

Astfel, în zonele centrale si pe arterele principale, cum este și cazul celei supuse analizei în lucrarea de față, chiria se situează între limitele 0,5-3 Euro/mp arie utilă.

Pentru acest tip de proprietate imobiliară, investitorii imobiliari se așteaptă ca investiția să fie recuperată în cca. 15-20 ani.

2.5 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.

Tinand cont de amplasarea proprietatii, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de proprietate industrială.

III. Evaluarea propriu-zisă

Evaluare imobile

3.1 Abordari in evaluare:

I. Abordarea prin piata

În abordarea prin piață, opinia evaluatorului asupra valorii de piață se formează în urma comparării unor proprietatii similare cu proprietatea de evaluat, care au fost vandute recent sau au fost oferite spre vanzare

Procedura are la bază analiza vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) ale proprietăților asemănătoare (comparabile) cu proprietatea subiect.

Se pornește de la premisa că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul achiziționării unei proprietăți comparabile, cu aceeași utilitate. Abordarea constă în analiza unor tranzacții recente (sau a unor prețuri de ofertă) de bunuri similare sau comparabile cu subiectul. Dacă bunurile tranzacționate nu sunt identice cu subiectul atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor se corectează în sensul egalizării caracteristicilor lor cu caracteristicile bunului subiect.

Procedura constă, în esență, în culegerea de date de tranzacționare sau de ofertă de bunuri similare, analiza comparabilității lor cu subiectul, determinarea unității de comparație adecvate analiza și ajustarea datelor și aplicarea rezultatelor la subiect.

Pornind de la principiul substituției, metoda presupune că un cumpărător informat nu ar plăti mai mult pe un bun decât costul de a achiziționa un bun comparabil cu aceeași utilitate.

Piața echipamentelor second hand (uzate) este constituită din vânzători, licitații, tranzacții publice sau private și este deseori (dar nu întotdeauna) cea mai sigură sursă de informații în estimarea anumitor tipuri de valori pentru anumite tipuri de bunuri mobile.

Abordarea prin piața este adecvată când există o piață activă cu un număr suficient de tranzacții de bunuri comparabile și care ar putea fi eventual confirmate din surse independente. Exemple de asemenea piețe sunt cele pentru automobile, calculatoare, televizoare, mobilier, alte utilaje.

Aplicarea abordării prin piața poate să difere semnificativ dacă este vorba de un bun individual (singular), un grup de bunuri legate între ele (linie de fabricație) sau o fabrică nr întregime.

Datele necesare obținute prin microidentificare sunt:

- fabricantul (marca);
- modelul / seria;
- dimensiuni;
- capacitate;
- anul fabricației;
- accesorii;
- stare tehnică.

Tranzacțiile sau ofertele de bunuri comparabile au rareori calitatea de a se referi la bunuri identice. În cele mai multe cazuri reale, există informații de vânzare de bunuri cu caracteristici comparabile sau cu utilitate similară, dar nu identice.

În acest caz, este nevoie să se ajusteze prețurile de tranzacție (sau oferte) pentru a se evidenția influența diferențelor tehnice, operaționale sau de randament. Când se estimează valoarea de piață pentru utilizarea în continuitate (sau instalat), evaluatorul va corecta prețurile comparabilelor cu costurile directe și indirecte de instalare.

Evaluatorul de bunuri nu va inspecta fiecare comparabilă din motive practice și de eficiență a lucrării. În acest caz, este extrem de important ca sursa de informații să fie sigură și informațiile autentice.

Elementele de comparație sunt acele caracteristici ale bunului mobil care stau la baza diferențelor de preț de tranzacționare. Unele dintre elementele importante ar putea fi următoarele:

vârsta efectivă;
starea tehnică - element dificil de estimat pentru comparabile mai ales dacă nu sunt inspectate;
capacitatea - ideal ar trebui să fie aceeași sau foarte apropiată cu cea a subiectului;
accesorii;
locul tranzacției și amplasamentul bunului;
producătorul;
motivația părților (condițiile de vânzare);
prețul - trebuie exprimat în condiții cash sau cash echivalent;
calitatea să fie echivalentă cu subiectul; altfel, tranzacția trebuie scoasă din analiză;
cantitatea - prețul variază cu cantitatea tranzacționată. Cantitatea tranzacționată indică și tipul de piață (a vânzătorului sau a cumpărătorului.).

Tehnici de comparare

- Identificarea directă estimează o valoare bazată pe elemente de comparație cu rezultate identice cu cele ale subiectului. De exemplu, evaluarea automobilelor folosind cataloagele de prețuri pentru automobile second hand. Dacă se cunosc: fabricantul, modelul, vechimea și accesoriile este relativ simplu să se estimeze valoarea automobilului subiect. Corecțiile se limitează la numărul de km parcurși și la starea tehnică.
- Asimilarea (compararea prin similitudine sau corelare) estimează valoarea prin analiza tranzacțiilor unor bunuri similare (dar nu identice) pe baza unor elemente de comparație care măsoară utilitatea (dimensiuni, capacitate, randament). Tehnica de comparare implică mai multe corecții și are la bază principiul contribuției - diferența între valorile elementelor de comparație are, ca efect, diferență de preț.

II. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă, diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

1.) Birou si magazine

a.) Abordarea prin piata

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

<i>Element de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>
Pret vanzare (euro)		35.000	27.000,00	28.000,00
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	deplin
Corectie		-	-	-
<i>Pret corectat</i>		35.000	27.000	28.000
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Corectie (-10%)		- 3.500	- 2.700	- 2.800
<i>Pret corectat</i>		31.500	24.300	25.200
Conditii de vanzare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		-	-	-
<i>Pret corectat</i>		31.500	24.300	25.200
Conditii ale pietii		april,2014	mart,2014	mart,2014
Corectie		-	-	-
<i>Pret corectat</i>		31.500	24.300	25.200
Localizare	periferic	median	periferic	periferic
Corectii		-15%	0%	0%
<i>Pret corectat</i>		26.775	24.300	25.200
Apa/canal	lipsa	da	da	da
Corectii		-15%	-15%	-15%
<i>Pret corectat</i>		22.759	20.655	21.420
Finisaje	inferioare	superioare	medii	medii
Corectii		-25%	-15%	-15%
<i>Pret corectat</i>		17.069	17.557	21.420
Inst. Electrice	da	da	da	da
Corectii		0%	0%	0%
<i>Pret corectat</i>		17.069	17.557	21.420
Etaj	P	P	P	P
Corectie		0%	0%	0%
<i>Pret corectat</i>		17.069	17.557	21.420
Suprafata construita/mp	155,00	160	148	185
Corectie		0%	0%	-20%
<i>Pret corectat</i>		17.069	17.557	17.136
Corectie totala neta		- 17.931	- 9.443	- 10.864
Corectie totala neta (%)		-51%	-35%	-39%

b.) Abordarea prin venit

Calculul ratei de capitalizare

Comparabile	A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata	70	80	85	75	65
Venit Brut Potential (Eur/an)	840	960	1020	900	780
Grad de neocupare (5% din VBP)	42	48	51	45	39
Venit Brut efectiv (Eur/an)	798	912	969	855	741
Cheltuieli aferente proprietarului (5% din VBE)	39,9	45,6	48,45	42,75	37,05
Venit Net din Exploatare (Eur/an)	758,1	866,4	920,55	812,25	703,95
Valoarea solicitata a proprietatii	17000	18500	19000	21000	18500
Rata de capitalizare (%)	4,5%	4,7%	4,8%	3,9%	3,8%
Rata de capitalizare medie (%)	4%				

Rata de capitalizare = VNE/V

Se alege rata de capitalizare

4%

Valoare de piață estimata pe baza capitalizarii venitului generat de proprietatea din chirie

Suprafata utila (mp)		131
Chirie lunara (Eur/luna)		80
Venituri brute potentiale VBP (Eur/an)		960
Total VBE (eur/an)		960
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE (eur/an)		768
Total VBE (eur/an)		768
Cheltuieli exploatare	5%	38
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (eur/an)		730
Total VNE (eur/an)		730
Rata de capitalizare		4,0%
Valoare randament (eur)		18.240

2.) Remiza, depozit si garaj

a.) Abordarea prin piata

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

<i>Element de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>
Pret vanzare (euro)		35.000	27.000,00	28.000,00
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	deplin
Corectie		-	-	-
<i>Pret corectat</i>		35.000	27.000	28.000
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Corectie (-10%)		- 3.500	- 2.700	- 2.800
<i>Pret corectat</i>		31.500	24.300	25.200
Conditii de vanzare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		-	-	-
<i>Pret corectat</i>		31.500	24.300	25.200
Conditii ale pietii		april,2014	mart,2014	mart,2014
Corectie		-	-	-
<i>Pret corectat</i>		31.500	24.300	25.200
Localizare	periferic	median	periferic	periferic
Corectii		-15%	0%	0%
<i>Pret corectat</i>		26.775	24.300	25.200
Apa/canal	lipsa	da	da	da
Corectii		-15%	-15%	-15%
<i>Pret corectat</i>		22.759	20.655	21.420
Finisaje	inferioare	superioare	medii	medii
Corectii		-25%	-15%	-15%
<i>Pret corectat</i>		17.069	17.557	21.420
Inst. Electrice	da	da	da	da
Corectii		0%	0%	0%
<i>Pret corectat</i>		17.069	17.557	21.420
Etaj	P	P	P	P
Corectie		0%	0%	0%
<i>Pret corectat</i>		17.069	17.557	21.420
Suprafata construita/mp	126,00	160	148	185
Corectie		-25%	-20%	-30%
<i>Pret corectat</i>		12.802	14.045	14.994
Corectie totala neta		- 22.198	- 12.955	- 13.006
Corectie totala neta (%)		-63%	-48%	-46%

b.) Abordarea prin venit

Calculul ratei de capitalizare

Comparabile	A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata	70	80	85	75	65
Venit Brut Potential (Eur/an)	840	960	1020	900	780
Grad de neocupare (5% din VBP)	42	48	51	45	39
Venit Brut efectiv (Eur/an)	798	912	969	855	741
Cheltuieli aferente proprietarului (5% din VBE)	39,9	45,6	48,45	42,75	37,05
Venit Net din Exploatare (Eur/an)	758,1	866,4	920,55	812,25	703,95
Valoarea solicitata a proprietatii	17000	18500	19000	21000	18500
Rata de capitalizare (%)	4,5%	4,7%	4,8%	3,9%	3,8%
Rata de capitalizare medie (%)	4%				

Rata de capitalizare = VNE/V

Se alege rata de capitalizare

4%

Valoare de piață estimata pe baza capitalizarii venitului generat de proprietatea din chirie

Suprafata utila (mp)		106
Chirie lunara (Eur/luna)		60
Venituri brute potentiale VBP (Eur/an)		720
Total VBE (eur/an)		720
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE (eur/an)		576
Total VBE (eur/an)		576
Cheltuieli exploatare	5%	29
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (eur/an)		547
Total VNE (eur/an)		547
Rata de capitalizare		4,0%
Valoare randament (eur)		13.680

3.) Evaluare teren

Abordare prin piata (Teren)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata/mp	1984	8600,00	1667,00	2000,00
Pret(oferta/vanzare) (Eur/mp)		9,00	7,80	13,00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		9,00	7,80	13,00
Conditii vanzare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,90	0,78	1,30
Pret corectat		8,10	7,02	11,70
Localizare	periferic	periferic	periferic	periferic
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		8,10	7,02	11,70
Acces	auto/D.J.	auto/D.J.	auto/D.J.	auto
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,59
Pret corectat		8,10	7,02	12,29
Destinatia (utilizarea terenului)	constructii	constructii	constructii	constructii
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		8,10	7,02	12,29
Zona	industrială	ind	ind	rezidentială
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	-0,20
Pret corectat			7,02	9,83
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		8,10	7,02	9,83
Suprafata	1984	8600,00	1667,00	2000,00
Corectie procentuala		15%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		1,22	0,00	0,00
Pret corectat		9,32	7,02	9,83

IV. Concluzie

In urma aplicarii metodelor de evaluare, evaluatorul se pronunta asupra urmatoarelor valori de piață a bunurilor evaluate:

1. Birou și magazie fitosanitară = 17.500 euro ~ **78.200 lei**
2. Remiză, depozit și garaj = 13.000 euro ~ **58.100 lei**
3. Teren aferent în suprafață de 1.984 mp = avem 7 euro/mp X 1.984 mp = 13.888 euro ~ **62.000 lei.**

Total bunuri evaluate: **198.300 lei**

- **valoarea nu contine TVA-**

V. Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul, inginer Padurean Gregoriu elaborator, membru titular ANEVAR, nr. legitimitatie 14948.

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Data
24.04.2014

Evaluator
Ing. Pădurean Gregoriu

Anexa nr. 3
la Hotărârea Consiliului Județean Sălaj nr. 74/23.06.2014
privind vânzarea unor bunuri
aflate în domeniul privat al județului Sălaj

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Preț de pornire al licitației (lei)	Perioada maximă a ratelor
1.	Imobil compus din clădire și teren	Zalău, str. Păcii, nr. 10 Clădire – 640,40 mp - suprafață construită desfășurată Teren – 405 mp	774.472	24 luni
2.	Imobil compus din clădire și teren	Șimleu-Silvaniei, str. Tudor Vladimirescu, nr. 43 Clădire – 300 mp – suprafață construită desfășurată Teren – 1984 mp	201.465	12 luni

Anexei nr. 4
la Hotărârea Consiliului Județean Sălaj nr. 74/23.06.2014
privind vânzarea unor bunuri
aflate în domeniul privat al județului Sălaj

CAIET DE SARCINI
privind vânzarea unor bunuri, din domeniul privat al județului Sălaj

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: imobile compuse din clădiri și terenurile aferente din domeniul privat al Județului Sălaj, având următoarele locații:

- ✓ Zalău, str. Păcii, nr.10, înscris în CF nr.738/N, Zalău, nr.cad. 2790;
- ✓ Simleu Silvaniei, str. Tudor Vladimirescu, nr.43 , înscris în CF nr.300 NED, Șimleu Silvaniei, nr. cad 651;

Imobilul, compus din clădire și teren, situat în municipiul Zalău, str. Păcii, nr. 10 este scos la vânzare având destinația desfășurării de activități medicale sau activități conexe actului medical;

3. Locul și data licitației: Licitația se va desfășura la sediul Consiliului Județean Sălaj, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.12, sala „Sălaj”, etaj I.

Prețul de pornire al licitației este cel stabilit prin Hotărârea Consiliului Județean Sălaj.

Data și ora licitației se vor aduce la cunoștință publică prin anunțul de licitație care se va publica în presa locală.

4. Condiții de participare:

Pentru participare la licitație, ofertanții au obligația de a achita:

– Garanție de participare, în sumă de 1.500 lei, pentru fiecare imobil pentru care se participă la licitație;

– Taxa de participare, în sumă de 100 lei.

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică.

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 emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- 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 litigii, 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, pentru fiecare imobil pentru care se participă la licitație;
- h) dovada plății taxei de participare la licitație, în valoare de 100 lei.

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, pentru fiecare imobil pentru care se participă la licitație;
- d) dovada plății taxei de participare la licitație în valoare de 100 lei.

Garanția și taxa de participare se pot achita astfel:

- prin ordin de plată, în contul Consiliului Județean Sălaj nr. RO22TREZ5615006XXX000188, deschis la Trezoreria Zalău, Cod fiscal 4494764 sau la casieria Consiliului Județean Sălaj, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.12.

C. Ofertanții interesați de cumpărarea imobilului, situat în municipiul Zalău, str. Păcii, nr.10, trebuie să facă dovada desfășurării de activități medicale sau activități conexe actului medical;

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 cumpărat nici un imobil, garanția se va restitui pe bază de cerere depusă la sediul Consiliului Județean Sălaj.

5. Licitația:

Participanții la licitație pot depune oferte pentru amândouă imobilele sau pentru unul din ele. Oferta de preț se va prezenta în același plic pentru fiecare imobil care se dorește să fie achiziționat.

Datele de indentificare a imobilelor, a căror locații au fost menționate mai sus, sunt următoarele:

- ✓ Zalău, str. Păcii, nr.10, înscris în CF nr.738/N, Zalău, nr.cad. 2790;
- ✓ Șimleu Silvaniei, str. Tudor Vladimirescu, nr. 43, înscris în CF nr.300 NED, Șimleu Silvaniei, nr. cad 651;

La data și ora stabilite pentru licitație, comisia, stabilită prin dispoziția 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.

Imobilul/ imobilele ce face/fac obiectul vânzării se va/vor atribui ofertantului care îndeplinește condițiile de participare și oferă prețul cel mai ridicat.

6. Plata și încheierea contractului de vânzare-cumpărare:

Prețurile rezultate în urma licitației se pot achita astfel:

- ✓ integral, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică;
- ✓ în rate lunare, cu un avans de 15 % din valoarea totală. Pentru plata în rate se va percepe dobândă remuneratorie și penalizatoare, conform O.G. nr.13/2011, cu modificările și completările ulterioare.

Ofertantul declarat câștigător se obligă să achite, integral sau în rate lunare, prețul rezultat în urma licitației și să se prezinte la notar pentru semnarea contractului, în termen de maximum 15 de zile de la plata integrală a imobilului cumpărat.

Cheltuielile legate de încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare și cele legate de elaborarea documentațiilor cadastrale sunt în sarcina cumpărătorului.

Cumpărătorul are obligația de a prelua toate drepturile și obligațiile asumate de Județul Sălaj prin contractele de concesiune încheiate pentru o parte din spațiile din imobilul scos la vânzare, situat în municipiul Zalău, str. Păcii, nr.10.