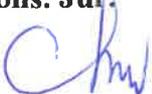


Avizat
Data 17/21.01.2022
Cons. Jur.


Avizat
Data 3
Com. Nr....
Presedinte

Raport de specialitate
S.E.P.
Nr. 1962/18.01.2022



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședință ordinară în data de

Luând în dezbatere **proiectul de hotărâre** privind vânzarea prin licitație publică a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl. Cristian Octavian Matei;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidența Patrimoniu nr. 1962/18.01.2022 și avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Turda, respectiv Comisia nr. 1 – pentru buget-finante, prognoze economice, investiții și comisia nr.3 – pentru Urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții, precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L. nr. 2/2022;

În baza prevederilor art. 5, lit. j, art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cele ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, precum și cele ale art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În temeiul art. 139, alin 2, art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b și ale art. 196 alin. 1, lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda.

Art.2 Se aprobă **studiul de oportunitate** privind vânzarea prin licitație publică a a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda, **anexa 1**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă raportul de evaluare nr. 2/2022, întocmit de evaluator autorizat, S.C. IRF CONSULTING S.R.L., **anexa 2**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prețul minim de vânzare va fi de **16.760 euro** suma ce reprezintă valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții la licitație. Pretul de vânzare stabilit în urma licitației publice, la care se adaugă T.V.A. 19%, se va plăti integral, în lei, la cursul B.N.R. din ziua efectuării plății.

Art. 4 Se aprobă valoarea garanției de participare, reprezentând 10% din pretul de pornire, respectiv suma de **1.676 euro**. Taxa de participare va fi de **100 de lei**, iar prețul caietului de sarcini va fi de **50 de lei**.

Art. 5 Se aprobă documentația de atribuire, inclusiv caietul de sarcini privind vânzarea imobilului teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, **anexa 3**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 Se împuternicește primarul Municipiului Turda să numească prin dispoziție membrii comisiei de evaluare a ofertelor și supleanții acestora, care va avea următoarea componență: 3 membri ai consiliului local, 3 consilieri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, precum și un reprezentant al Administrației Finanțelor Publice Turda.

Art. 7 Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia cu câștigătorul licitației publice numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitației publice.

Art. 8 Prețul de vânzare a imobilului, teren și construcție, situat pe str. Mihai Eminescu nr. 6-8 se va achita în termen de 10 de zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare

Art. 9 Se împuternicește primarul municipiului Turda să desemneze, prin dispoziție, un consilier din cadrul aparatului de specialitate al primarului, să reprezinte Municipiul Turda în fața notarului public cu ocazia semnării contractului de vânzare-cumpărare ce se va încheia cu câștigătorul licitației publice.

Art. 10 Cheltuielile privind încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică cad în sarcina cumpărătorului.

Art. 11 Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art. 12 Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 7 atrage după sine rezoluțiunea vânzării.

Art.13 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Evidența Patrimoniului, Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe și Direcției Administrație Publică Locală, în vederea ducerii la îndeplinire, și se aduce la cunostință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZA,
Secretar General al mun. Turda

jr.MĂRGINEAN ELENA MIHAELA

VOTURI. pentru:.....

 împotriva.....

 abțineri.....

Numărul total al consilierilor în funcție : 21

Numărul consilierilor participanți la vot este.....

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 1962/18.01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda.

Imobilul sus-menționat este proprietate privată a Municipiului Turda, așa cum reiese din extrasul de carte funciară nr. 47250/18.11.2021. Construcția edificată pe terenul cu nr. cadastral 65743, are suprafața construită la sol de 147 mp, suprafața construită desfășurată de 147 mp, fiind compusă din 2 birouri, 2 camere, 2 băi și un hol, are 1 nivel și a fost edificată înainte de anul 2000, după cum reiese din certificatul de atestare a existenței construcției nr. 26581/17.11.2021 eliberat de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.

Terenul pe care se află construcția mai sus descrisă (cu destinația de spațiu comercial) are categoria de folosință curți construcții.

Potrivit raportului de expertiză tehnică nr. 619/46/09.12.2021 întocmit de expert tehnic ing. Pop Gh. Ioan, clădirea situată pe str. Mihai Eminescu nr. 6-8 se află într-o stare avansată de degradare, fiind încadrată în clasa de risc seismic Rs I, având adâncimea fundațiilor la 30 de cm (care necesită subzidiri), motiv pentru care soluția pe care o recomandă expertul tehnic este de desființare (demolare) și reconstruire ca fiind mai ieftină decât cea de consolidare.

În prezent, clădirea situată la adresa mai sus amintită nu este ocupată, contractul de închiriere nr. 2101/28.12.2018 având ca obiect spațiul comercial din incinta acesteia fiind sistat, fapt ce determină degradarea continuă a construcției. Deoarece aceasta este amplasată în imediata vecinătate a trotuarului și a părții carosabile a străzii Mihai Eminescu, poate constitui un real pericol atât pentru persoane cât și pentru circulația autoturismelor.

Având în vedere obligația autorităților administrației publice locale de a gestiona eficient resursele financiare și bunurile ce aparțin domeniului public și/sau privat ale municipiului, considerăm că propunerea de vânzare prin licitație publică a imobilului, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8 este oportună și în concordanță cu interesele comunității locale.

O consecință directă și imediată a vânzării imobilului sus-menționat este obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, rezultate din prețul pe care cumpărătorul îl va plăti pentru achiziționarea imobilului și, implicit, degrevarea bugetului local de cheltuielile care ar fi angrenate în situația în care s-ar lua în considerare oricare dintre variantele ce constau în demolarea ori consolidarea din resurse proprii a clădirii. Pe termen lung, în condițiile realizării unei/unor investiții de către persoane fizice/juridice private, acestea vor achita taxe și impozite pentru obiectivul respectiv.

Conform raportului de evaluare nr. 2/2022, întocmit de evaluator autorizat, S.C. IRF CONSULTING S.R.L., prețul minim de vânzare va fi de 16.760 euro suma ce reprezintă valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții la licitație. Pretul de vânzare stabilit în urma licitației publice, la care se adaugă T.V.A 19%

Potrivit art. 363, alin. 1, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: „Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346 cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Alin. (5) al art. 363 din același text de lege prevede: „Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.”

În aceste condiții, în vederea organizării și desfășurării licitației publice, propunem aprobarea următoarelor elemente de preț:

- garanției de participare, reprezentând 10% din pretul de pornire, respectiv suma de 1.676 euro.
- taxa de participare va fi de 100 de lei
- caietului de sarcini va fi de 50 de lei.

Comisia de evaluare a ofertelor va fi constituită, în conformitate cu prevederile art. 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, componența ei fiind stabilită prin dispoziție a primarului municipiului Turda. Condițiile de participare, costurile ce vor fi suportate de către ofertanți precum și documentele necesare participării vor fi stabilite în cadrul documentației de atribuire. Calendarul licitației va fi adus la cunoștință publică prin anunțul de licitație.

Având în vedere cele expuse și ținând cont de prevederile art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, considerăm că propunerea de vânzare prin licitație publică a imobilului teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, ce aparține domeniului privat al Municipiului Turda, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda. este oportună și legală, motiv pentru care supunem dezbaterii și aprobării consiliului local al municipiului Turda proiectul de hotărâre anexat.

Șef S.E.P.,

Cismaș Dan

Viza S.A.P.L

Întocmit, 1 ex.

Șelaru Ana Maria

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda.

Imobilul sus-menționat este proprietate privată a Municipiului Turda, așa cum reiese din extrasul de carte funciară nr. 47250/18.11.2021. Construcția edificată pe terenul cu nr. cadastral 65743, are suprafața construită la sol de 147 mp, suprafața construită desfășurată de 147 mp, fiind compusă din 2 birouri, 2 camere, 2 băi și un hol, are 1 nivel și a fost edificată înainte de anul 2000, după cum reiese din certificatul de atestare a existenței construcției nr. 26581/17.11.2021 eliberat de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.

Terenul pe care se află construcția mai sus descrisă (cu destinația de spațiu comercial) are categoria de folosință curți construcții.

Potrivit raportului de expertiză tehnică nr. 619/46/09.12.2021 întocmit de expert tehnic ing. Pop Gh. Ioan, clădirea situată pe str. Mihai Eminescu nr. 6-8 se află într-o stare avansată de degradare, fiind încadrată în clasa de risc seismic Rs I, având adâncimea fundațiilor la 30 de cm (care necesită subzidirii), motiv pentru care soluția pe care o recomandă expertul tehnic este de desființare (demolare) și reconstruire ca fiind mai ieftină decât cea de consolidare.

În prezent, clădirea situată la adresa mai sus amintită nu este ocupată, contractul de închiriere nr. 2101/28.12.2018 având ca obiect spațiul comercial din incinta acesteia fiind sistat, fapt ce determină degradarea continuă a construcției. Deoarece aceasta este amplasată în imediata vecinătate a trotuarului și a părții carosabile a străzii Mihai Eminescu, poate constitui un real pericol atât pentru persoane cât și pentru circulația autoturismelor.

Având în vedere obligația autorităților administrației publice locale de a gestiona eficient resursele financiare și bunurile ce aparțin domeniului public și/sau privat ale municipiului, considerăm că propunerea de vânzare prin licitație publică a imobilului, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8 este oportună și în concordanță cu interesele comunității locale.

O consecință directă și imediată a vânzării imobilului sus-menționat este obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, rezultate din prețul pe care cumpărătorul îl va plăti pentru achiziționarea imobilului și, implicit, degrevarea bugetului local de cheltuielile care ar fi angrenate în situația în care s-ar lua în considerare oricare dintre variantele ce constau în demolarea ori consolidarea din resurse proprii a clădirii. Pe termen lung, în condițiile realizării unei/unor investiții de către persoane fizice/juridice private, acestea vor achita taxe și impozite pentru obiectivul respectiv.

Conform raportului de evaluare nr. 2/2022, întocmit de evaluator autorizat, S.C. IRF CONSULTING S.R.L., prețul minim de vânzare va fi de 16.760 euro suma ce reprezintă valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții la licitație. Pretul de vânzare stabilit în urma licitației publice, la care se adaugă T.V.A 19%

Potrivit art. 363, alin. 1, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: „Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346 cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Alin. (5) al art. 363 din același text de lege prevede: „Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.”

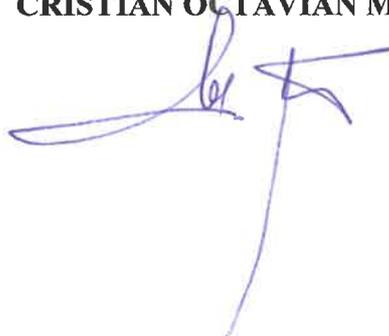
În aceste condiții, în vederea organizării și desfășurării licitației publice, propunem aprobarea următoarelor elemente de preț:

- garanției de participare, reprezentând 10% din prețul de pornire, respectiv suma de 1.676 euro.
- taxa de participare va fi de 100 de lei
- caietului de sarcini va fi de 50 de lei.

Comisia de evaluare a ofertelor va fi constituită, în conformitate cu prevederile art. 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, componența ei fiind stabilită prin dispoziție a primarului municipiului Turda. Condițiile de participare, costurile ce vor fi suportate de către ofertanți precum și documentele necesare participării vor fi stabilite în cadrul documentației de atribuire. Calendarul licitației va fi adus la cunoștință publică prin anunțul de licitație.

Având în vedere cele expuse și ținând cont de prevederile art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, considerăm că propunerea de vânzare prin licitație publică a imobilului, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, ce aparține domeniului privat al Municipiului Turda, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda. este oportună și legală, motiv pentru care supunem dezbaterii și aprobării consiliului local al municipiului Turda proiectul de hotărâre anexat.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



ANEXA 1

Studiu de Oportunitate

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea Hotărârii Consiliului Local Turda de vânzare a imobilului teren și construcție, proprietate privată a Municipiului Turda, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, cu număr cadastral 65743.

1. Descrierea și identificarea terenului

Imobilul teren și construcție, în suprafață totală de 147 mp este situat în intravilanul municipiului Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, cu număr cadastral 65743 și aparține domeniului privat al municipiului Turda, conform încheierii de carte funciara nr. 47250/18.11.2021.

1.1. Regimul juridic:

Imobilul teren situat pe strada str. Mihai Eminescu nr. 6-8, face parte din intravilanul municipiului Turda conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin HCL nr. 160/1999 și este proprietate privată a municipiului Turda.

1.2. Regimul economic:

Imobilul teren și construcție, în suprafață totală de 147 mp, identificat cu număr cadastral 65743 este situat în zona de impozitare A. Folosința actuală a imobilului este clădire neocupată, aflată în stare avansată de degradare.

1.3. Regimul tehnic

Imobilul teren se află situat în U.T.R. C3 – conform Fișei nr. 3 din Regulamentul aferent P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin HCL nr. 160/1999.

Conform fișei nr. 3 din Regulamentul aferent Planului Urbanistic General, funcțiunea predominantă a zonei este: *zona centrală și alte funcțiuni complexe de interes public*, iar ca funcțiuni complementare - *Locuințe individuale și colective de tip urban, dotări ale zonei de locuit*

UTILIZĂRI ADMISE:

1. completarea sau înlocuirea construcțiilor existente, modificare de funcțiuni
2. dotări de interes orășenesc și teritorial pentru comerț de toate categoriile
 - comerț
 - dotări de alimentație publică
 - servicii nepoluante

INDICI DE CONTROL

Înălțime minimă : 2nivele, înălțime maximă 4 nivele

P.O.T. maxim: 70%

C.U.T. maxim 1,2

2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Vânzarea imobilului se va realiza pentru :

- atragerea la bugetul Municipiului Turda de venituri suplimentare rezultate în urma vânzării, prin plata prețului rezultat în urma licitației și a taxelor și impozitelor datorate pentru imobilul cumpărat.
- susținerea investițiilor cu caracter local;
- crearea unor locuri noi de munca;
- exploatarea eficientă a bunului.
- evitarea degradării continue a imobilului .

2.1. Motive de ordin economico-financiar

Vânzarea imobilului, în condițiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul Municipiului Turda, atât prin încasarea prețului cât prin degrevarea bugetului local de cheltuielile care ar fi agrenate. Potrivit raportului de expertiză tehnică nr. 619/46/09.12.2021 întocmit de expert tehnic ing. Pop Gh. Ioan, clădirea situată pe str. Mihai Eminescu nr. 6-8 se află într-o stare avansată de degradare, fiind încadrată în clasa de risc seismic Rs I, având adâncimea fundațiilor la 30 de cm (care necesită subzidiri), motiv pentru care soluția pe care o recomandă expertul tehnic este de desființare (demolare) și reconstruire ca fiind mai ieftină decât cea de consolidare

Realizarea obiectivului de investitii va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat și venituri din impozitul pe salarii.

2.2. Motive de ordin social.

Un aspect social care se are în vedere, este crearea de noi locuri de muncă pentru persoanele care vor deservi viitorul obiectiv ce urmează să fie realizat.

2.3. Condiții de mediu.

Cumpărătorul va obtine toate autorizatiile si avizele necesare pentru realizarea investitiilor asupra imobilului cumpărat. Realizarea investitiei si functionarea ulterioara a obiectivului se va face cu aplicarea legislatiei în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

După primirea certificatului de urbanism , titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În situația în care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

În cazul în care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt administratiei publice competente.

3. Pretul de vânzare.

Valoarea finală a prețului de vânzare va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de autoritatea publică locală. Prețul minim, conform raportului de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., este de 16.760 euro, fără TVA.

Suma obținută ca urmare a vânzării prin licitație publică se face venit la bugetul propriu al Municipiului Turda.

4. Modalitatea de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, vânzarea imobilului se va face prin licitație publică.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, indiferent de forma de organizare, române sau străine, care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată de Consiliul local.

5. Concluzii

Având în vedere cele expuse în prezentul studiu de oportunitate rezultă că alternativa vânzării reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

6. Termene previzibile

- Aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire - trimestrul I 2022.
- Organizarea licitației deschise - trimestrul I 2022
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație – trimestrul II 2021
- Încheierea contractului de vânzare-cumpărare: după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

7. Concluzii

Având în vedere analiza efectuată în prezentul studiu de oportunitate asupra situației actuale a imobilului, precum și obiectivele strategice de dezvoltare ale municipiului Turda, este evident faptul că alternativa vânzării reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Președinte Sedință

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
pentru
LICITAȚIA PUBLICĂ
privind

vânzarea prin licitație publică a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda.

- 2022 -

Cuprins

- Secțiunea 1. Caietul de sarcini
- Secțiunea 2. Fișa de date a procedurii
- Secțiunea 3. Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii
- Secțiunea 4. Formulare

Secțiunea I.

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda.

Date privind organizatorul licitației

- Denumire : Primaria Municipiul Turda
- Adresa: Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Județul Cluj, România
- Cod fiscal: 4378930
- Telefon 0264 313 160
- Fax: 0264 317 081
- E-mail: patrimoni.gis@primariaturda.ro

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1 Imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda.
- 1.2 Imobilul sus-menționat este proprietate privată a Municipiului Turda, așa cum reiese din extrasul de carte funciară nr. 47250/18.11.2021. Construcția edificată pe terenul cu nr. cadastral 65743, are suprafața construită la sol de 147 mp, suprafața construită desfășurată de 147 mp, fiind compusă din 2 birouri, 2 camere, 2 băi și un hol, are 1 nivel și a fost edificată înainte de anul 2000. Potrivit raportului de expertiză tehnică nr. 619/46/09.12.2021 întocmit de expert tehnic ing. Pop Gh. Ioan, clădirea situată pe str. Mihai Eminescu nr. 6-8 se află într-o stare avansată de degradare, fiind încadrată în clasa de risc seismic Rs I, având adâncimea fundațiilor la 30 de cm (care necesită subzidiri)
- 1.3 Vânzarea se va realiza prin licitație publică, în conformitate cu art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și cu H.C.L. nr.....

CAP. 2 ELEMENTE DE PREȚ

- 2.1 Prețul minim de vânzare (fără TVA) - prețul de la care va porni licitația publică este de **16.760 euro**. La prețul care se va stabili după finalizarea licitației publice, se va adauga 19% TVA.
- 2.2 Prețul de vânzare va fi cel puțin egal cu cel prevăzut la punctul 1 și va fi achitat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul de schimb euro-leu al B.N.R., valabil la data efectuării plății.
- 2.3 Costul caietului de sarcini va fi de 50 de lei.

2.4 Taxa de participare va fi de 100 de lei și se va plăti înainte de depunerea ofertei, dovada achitării ei fiind inclusă în plicul exterior ce cuprinde oferta de capabilitate. Contravaloarea caietului de sarcini și cea a taxei de participare nu se restituie

2.5 Garanția de participare, în cuantum de **1.676 euro**, va fi achitată de către ofertanți înainte de depunerea ofertei, prin ordin de plată sau numerar, la casieria primăriei municipiului Turda, iar dovada achitării ei va fi inclusă în plicul exterior ce cuprinde oferta de capabilitate. Garanția se va achita în lei, la cursul B.N.R. din ziua efectuării plății.

2.6 Garanția de participare, nu se restituie atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) când oferta depusă se află sub valoarea prețului minim de pornire la licitație;
- b) când ofertantul își revocă oferta, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare;
- c) ofertantul își revocă oferta, după adjudecare;
- d) ofertantul declarat câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului, în termenul stabilit în caietul de sarcini.

2.7 Garanția pentru participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se scade din suma pe care ofertantul s-a oferit s-o plătească pentru cumpărarea imobilului care face obiectul vânzării.

2.8 Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie de către vânzător în cel mai scurt timp posibil, dar nu mai târziu de 15 zile lucrătoare de la data desfășurării licitației publice.

În scopul restituirii garanției de participare, ofertantul declarat necâștigător va depune o solicitare de restituire a sumei cu titlu de garanție de participare.

CAP. 3 CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 Pot participa la licitația publică persoane fizice sau juridice.

3.2 Fiecare participant poate depune o singură ofertă care trebuie semnată de către ofertant.

3.3 Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate a acesteia, respectiv 60 de zile calendaristice de la data depunerii.

3.4 Persoana interesată are dreptul de a depune oferta la adresa și până la data-limita pentru depunere stabilite în anunțul de licitație. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.5 Oferta depusă la o altă adresă decât cea a Primăriei Municipiului Turda sau după expirarea datei-limita pentru depunere se returnează nedeschisă.

3.6 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

CAP 4. COMPONENTA ȘI MODUL DE LUCRU AL COMISIEI DE EVALUARE

4.1. Componenta comisiei de evaluare.

Comisia de evaluare este alcătuită din următorii membri:

a) reprezentanți ai ministerelor sau ai organelor de specialitate ale administrației publice centrale respective, după caz, precum și ai ministerului cu atribuții în domeniul finanțelor publice, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este statul;

b) reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este unitatea administrativ-teritorială;

c) reprezentanți ai instituțiilor publice respective, precum și ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, și structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este o instituție publică de interes local;

- în cazul în care, pentru bunul care face obiectul vânzării este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

Fiecărui membru al comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

4.2. Reguli privind conflictul de interese :

a) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

b) Nu au dreptul să fie membri în comisia de evaluare următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al doilea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

- membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

4.3. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, raportat la prevederile cuprinse în documentația de atribuire aprobată;
- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- analizarea și evaluarea ofertelor;
- întocmirea proceselor-verbale
- desemnarea ofertei câștigătoare
- întocmirea raportului procedurii.

4.4. Modul de lucru al comisiei de evaluare :

- Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
- Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- Membrii comisiei de evaluare și supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese
- Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul procedurii de vânzare.
- În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.
- Comisia de evaluare, după deschiderea plicului exterior elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor solicitate și întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor respective, inclusiv care sunt ofertele valabile precum și dacă există una sau mai multe oferte care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate, cât și motivele excluderii lor din procedura de atribuire.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile solicitate prin caietul de sarcini.
- Plicurile interioare ce conțin ofertele propriu-zise se deschid după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare pe baza criteriului stabilit.

4.5 Comisia de evaluare determină oferta cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție, pe baza criteriului de atribuire și întocmește un raport al procedurii de atribuire. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu

confirmare de primire, ofertantul care a fost declarant câștigător dar și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

4.6 Dacă, din motive temeinice, licitația se amână sau se anulează, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

Ședința de licitație publică poate fi amânată în cazul în care la data și ora stabilite pentru desfășurarea ei nu sunt prezenți toți membrii comisiei de evaluare a ofertelor (cf. art. 314, alin. 14 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ) ori dacă intervine o situație care să pună comisia în imposibilitatea de a desfășura ședința. În aceasta situație, membrii prezenți decid asupra amânării ședinței la o dată ulterioară, în cadrul căreia se vor analiza ofertele depuse până la data limita stabilită în anunțul de licitație publică.

4.7 Comisia are dreptul de a respinge o ofertă în oricare din următoarele cazuri:

a) Oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei.

b) Oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt dezavantajoase pentru vânzător.

c) Explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Informații suplimentare se pot obține de la sediul Primăriei Municipiului Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 31-33, Serviciul Evidență Patrimoniu.

Obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare, cu respectarea prevederilor caietului de sarcini.

Cap. 5 MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

5.1 Data organizării licitației se va face publică prin anunț în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a , presa locală și națională și prin publicare pe site-ul Primăriei Municipiului Turda.

5.2 Orice ofertant sau împuternicit are dreptul de a participa la ședința de deschidere a ofertelor, aceasta având caracter de ședință publică.

5.3 Persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire înaintând o solicitare scrisă în acest sens. Vânzătorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată în cel mult 3 zile lucrătoare de la înaintarea unei solicitări scrise în acest sens. Costul documentației este de 50 lei.

5.4 Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Vânzătorul are obligația de a răspunde clar, fără ambiguități, la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificări.

5.5 La data stabilită în anunț pentru desfășurarea ședinței de licitație, Comisia de evaluare a ofertelor se va întruni în vederea analizării ofertelor depuse până la data

limita de depunere a acestora, precizată în anunțul de licitație. Dacă se constată depunerea a cel puțin 2 oferte, comisia de evaluare poate proceda la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele depuse de licitanți, urmând să constate eligibilitatea ofertanților care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) fac dovada achitării caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției pentru participare;
- b) au prezentat documentele solicitate prin instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini;
- c) fac dovada achitării obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a taxelor către bugetul consolidat al statului, inclusiv cele locale, în baza certificatelor emise de direcțiile/compartimentele de specialitate;
- d) au completat clar, fără ștersaturi și completări formularele anexate.
- e) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

5.6 Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

5.7 În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte sau în cazul în care, după deschiderea și analizarea plicurilor exterioare, nu sunt două oferte calificate, această situație se va consemna în procesul verbal de ședință și comisia de evaluare a ofertelor poate decide anularea procedurii și reluarea acesteia după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile de la data comunicării acestei decizii tuturor participanților la procedură.

5.8 Comisia de evaluare poate propune autorității contractante solicitarea de clarificări/completări oricărui dintre ofertanți în legătură cu ofertele prezentate (documentele existente în plicurile exterioare) în orice situație pe care o apreciază ca fiind neclară. Autoritatea contractanta va transmite ofertanților, în termen de 3 zile lucrătoare, solicitări de clarificări/completări, aceștia având obligația de a răspunde în cel mult 3 zile lucrătoare de la data primirii lor.

5.9 Comisia de evaluare deschide și analizează ofertele din plicurile exterioare și are dreptul, atunci când consideră necesar, să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

Comisia de evaluare va consemna în procesul verbal de ședință ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar, conținutul acestora, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au întrunit condițiile de eligibilitate și au fost, prin urmare, respinse, precum și orice alte clarificări aduse de către ofertanți asupra ofertelor. Dacă se constată existența a 2 oferte valabile (care îndeplinesc condițiile de eligibilitate) se va consemna acest lucru într-un proces verbal ce va fi semnat de membri comisiei și de către ofertanții prezenți, urmând a se deschide plicurile interioare care cuprind oferta de preț pentru bunurile ce fac obiectul licitației.

5.10 În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va consemna această situație în procesul verbal, constatând imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se relua procedura de licitație publică. La a doua

licitație procedura este valabilă dacă se constată existența, cel puțin, a unei oferte valabile.

5.11 Criteriile de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al prețului de vânzare;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului care face obiectul vânzării.

Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor stabilite.

Secretarul comisiei de evaluare a ofertelor anunță prețul de pornire la licitație, precum și sumele oferite de fiecare participant în cadrul ofertelor depuse de aceștia.

După citirea prețurilor oferite de participanți, se va întocmi clasamentul ofertelor analizate, pe baza valorilor oferite de fiecare participant, ce va fi consemnat într-un proces verbal, pe baza caruia se va desemna oferta câștigătoare.

Ședința publică de deschidere a ofertelor se declară închisă numai după ce procesul verbal de ședință se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanții prezenți.

Pe baza procesului verbal sus-mentionat, comisia de evaluare va întocmi un raport care cuprinde descrierea procedurii și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor și motivele desemnării ofertantului câștigător, în termen de o zi lucrătoare, pe care îl va transmite autorității contractante. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acestui raport, autoritatea contractantă are obligația de a notifica, în scris, cu confirmare de primire, participanții la licitația publică asupra rezultatului procedurii de vânzare.

5.12 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

5.13 Comisia de evaluare a ofertelor poate propune organizarea unei noi licitații, după împlinirea unui termen de cel puțin 20 de zile de la data desfășurării primei licitații, după consemnarea acestui lucru într-un proces verbal semnat de toți membrii comisiei în următoarele situații:

- până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu a fost depusă nici o ofertă (sau a fost depusă o singură ofertă)
- cu ocazia deschiderii ofertelor depuse s-a constatat că prețurile oferite sunt mai mici decât prețul minim de pornire la licitație,
- dacă una din cele două oferte depuse sau ambele sunt incomplete.
- comisia constată că acestea nu îndeplinesc condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

Secțiunea II
FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Cap. 6 INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE
A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora înregistrării acestora.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta și va conține:

I. Oferta de capacitate care se depune de către toți ofertanții indiferent de modul de participare la licitație (ofertant unic sau asociere) și care va cuprinde, după caz, următoarele documente:

1. Certificatul de înmatriculare al societăților comerciale / autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative (copie) /cartea de identitate a persoanei participante (copie), pentru ofertanți persoane fizice.
2. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului -pentru ofertanții **persoane juridice**.
3. Copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative.
4. Copie a ultimului bilanț contabil - pentru ofertantii persoane juridice.
5. Certificat de atestare fiscală emis de ANAF cu sediul în municipiul Turda, Piata Romana nr. 15, din care să rezulte că ofertantul nu are datoriile către bugetul de stat - original.
6. Certificat de atestare fiscală emis de Primăria Turda, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații de plată restante față de bugetul local;
7. Împuternicire notarială acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de o copie a actului sau de identitate (în original).
8. Dovada constituirii/depunerii garanției de participare la licitație. Quantumul garanției de participare este **1.676 de euro**. Aceasta se va consemna prin depunerea sumei stabilite, numerar la casieria Primăriei mun. Turda ori în contul de trezorerie al Primăriei municipiului Turda : RO86TREZ2195006XXX000064.
9. Dovada achitării contravalorii caietului de sarcini -suma de 50 de lei, chitanță eliberată de casieria Primăriei municipiului Turda.
10. Dovada achitării contravalorii taxei de participare (100 lei).

11. Declarație pe propria răspundere din care să reiasă că persoana nu se află într-una din următoarele situații: a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

12. Formularul anexa 3.1 - FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

13. Formularul anexă 3.2 – DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

14. Formularul anexă 3.3 – OFERTA (în plic mic sigilat)

15. Formularul anexă 3.4 – Informații privind bonitatea ofertantului- persoane juridice

16. Formularul anexă 3.5 - Informații privind bonitatea ofertantului – persoane juridice

17. Formularul anexa 3.6 - Descrierea pe scurt a investiției ce se va realiza.

II. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (formularul 3.3), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Cap. 7. Criteriile de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al prețului de vânzare;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului care face obiectul vânzării.

Ponderea fiecărui criteriu este proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului care face obiectul vânzării și a fost stabilită astfel:

- cel mai mare nivel al redevenței – 40%
- capacitatea economico-financiară – 30%
- protecția mediului înconjurător – 10%
- condiții specifice impuse de natura bunului concesionat -20%

1. Punctajul pentru criteriul **“nivelul redevenței”** va fi calculat pe baza clasamentului valorilor redevenței înscrise în formularul de ofertă, astfel:

- cea mai mare valoare oferită va obține 40 de puncte
- oferta clasată pe locul 2 va obține numărul de puncte conform formulei:

valoarea redevenței ofertantului clasat pe locul 2: (împărțit) la valoarea redevenței clasate pe locul 1x (înmulțit)cu 40

Formula se va aplica corespunzător tuturor ofertelor înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

2. Punctajul pentru criteriul **“capacitatea economico-financiară a ofertantului”** se va calcula pe baza datelor cuprinse de formularul privind bonitatea ofertantului și a documentelor financiar-contabile depuse de către ofertant, pornind de la valoarea profitului net, în cazul persoanelor juridice și de la valoarea venitul net, declarată în formularul 3.5 alături de care se vor prezenta documente doveditoare privind venitul declarat înregistrat în ultimul an , în cazul persoanelor fizice:

- cea mai mare valoare a profitului net(P.J.)/venitului net(P.F.) pe ultimul an va obține 30 de puncte

□ valoarea profitului net(P.J.)/venitului net(P.F.) pe ultimul an, clasată, din punct de vedere valoric, pe locul al doilea, va obține punctajul, conform formulei: valoarea profitului /venitului clasat pe locul 2: (împărțit) la valoarea profitului/venitului clasat pe locul 1x (înmulțit) cu 30

Formula se va aplica corespunzător pentru calcularea punctajului obținut la criteriul “capacitatea economico-financiară a ofertanților” pentru fiecare dintre ofertele înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

3.Punctajul pentru **criteriul protecția mediului înconjurător** se va calcula pe baza informațiilor cuprinse în formularul 3.6 - descrierea pe scurt a investiției ce se va realiza, astfel:

- în cazul în care investiția ce se va realiza asupra imobilului cumpărat în urma licitației, prin natura și destinația sa, este de natura să genereze elemente poluante (unități de producție, unități de depozitare deșeuri solide sau alte substanțe care pun în pericol sănătatea persoanelor/ animalelor și a mediului, spălătorii auto, spălătorii chimice etc.)- se acorda 0 puncte

- în cazul în care investiția ce se va realiza asupra imobilului cumpărat în urma licitației, prin natura și destinația sa, NU este de natura să genereze elemente poluante- se acorda 10 puncte

4.Criteriul **“condiții specifice impuse de natura bunului vândut”** se refera la destinația pe care o va avea imobilul după vânzare și se evalueaza pe baza informațiilor cuprinse în formularul 3.6 : descrierea pe scurt a investiției ce se va realiza și pe baza Fișei din Regulamentul aferent P.U.G. Turda

Punctajul pentru acest criteriu va fi calculat astfel:

- dacă destinația care va fi dată imobilului se încadrează în prevederile Planului urbanistic general, în ceea ce privește funcțiunile complementare: ***Locuințe individuale de tip urban, dotări ale zonei de locuit*** - se acorda 20 de puncte
- dacă destinația care va fi dată imobilului se încadrează în prevederile Planului urbanistic general, în ceea ce privește Reglementările propuse ale zonei, respectiv ***completarea sau înlocuirea construcțiilor existente, modificare de funcțiuni*** – se acorda între 10 și 15 puncte
- dacă destinația care va fi dată imobilului se încadrează în prevederile Planului urbanistic general, în ceea ce privește celelalte funcțiuni prevăzute în Fișa din Regulamentul aferent P.U.G. Turda: - comerț, dotări de alimentație publică, servicii nepoluante - se acordă între 0 și 10 de puncte.

Cap. 8 ANULAREA LICITATIEI

8.1 Autoritatea contractanta are dreptul de a anula procedura de vânzare prin licitație publică dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii și, oricum, înainte de data încheierii contractului, în următoarele cazuri:

- se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor care stau la baza procedurii de vânzare prin licitație publică, respectiv:

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire ;
- proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la licitația publică, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- libera concurență

b) vânzătorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor sus-mentionate.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

8.2 Anularea licitației mai are loc și în următoarele situații:

- nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o oferta valabilă în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație
- ofertantul declarant câștigător nu se prezintă în termenul stabilit/refuza încheierea contractului.

CAP. 9 PROTECȚIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni autoritatea contractanta are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care îi sunt comunicate cu titlu confidențial, în măsura în care , în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauza ar prejudicial interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

CAP. 10 CĂI DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea și modificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului Cluj-Napoca, jud. Cluj, Calea Dorobanților, nr. 2-4.

CAP. 11 OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

11.1 Obligațiile cumpărătorului

11.1.1 Cumpărătorul este obligat să încheie contractul de vânzare-cumpărare în termen de 40 de zile de la data comunicării rezultatului licitației.

11.1.1 Cumpărătorul este obligat la plata prețului în termen de 10 de zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

11.2 Obligațiile vânzătorului

11.2.1 Vânzătorul este obligat să pună la dispoziția cumpărătorului imobilul care face obiectul vânzării după plata prețului.

11.2.2 Vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare.

11.2.3 Vânzătorul garantează cumpărătorul că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.

CAP. 12 DISPOZIȚII FINALE

12.1 Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de vânzare cumpărare.

12.2 Ofertantii au posibilitatea de a inspecta bunul care face obiectul licitației și să obțină pe propria răspundere toate informațiile necesare privind starea fizică a acestuia.

12.3 În cazul în care câștigătorul licitației nu se prezintă în termen de 40 de zile de la data comunicării rezultatului licitației pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, urmând a se relua, în condițiile prezentei documentații, iar garanția de participare depusă de acesta nu se restituie.

Secțiunea 3

Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii

1.PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1 Subscrisul MUNICIPIUL TURDA, prin Consiliul Local Municipal Turda, cu sediul în Municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr.28, județul Cluj, cod fiscal 4378930, cont IBAN RO83TREZ21921390207XXXXX, deschis la Trezoreria Turda, reprezentat legal prin primar - CRISTIAN OCTAVIAN MATEI împuternicit prin hotărârea consiliului local Turda nr., în calitate de vânzător, pe de o parte, și

1.2., domiciliat în...../cu sediul.....,

....., identificată prin..... seria nr., CNP:/cu următoarele date de

identificare:.....

..... în calitate de cumpărător, pe de altă parte, în conformitate cu art.

1650 și următoarele din Noul Cod Civil au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare cu respectarea următoarelor clauze:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 MUNICIPIUL TURDA, prin consiliul local municipal Turda, cu sediul în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr.28, județul Cluj, reprezentat prin primar - CRISTIAN OCTAVIAN MATEI, declară că vinde către..... dreptul de proprietate asupra unui bun imobil compus din teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda. Bunul descris mai sus este proprietatea privată a municipiului Turda, jud. Cluj, conform.....

3. PREȚUL CONTRACTULUI

3.1 Prețul de vânzare-cumpărare stabilit este dela care se adaugă T.V.A. aferent de 19%, adică Prețul a fost stabilit prin adjudecare la licitație publică, având la bază hotărârea Consiliului Local al Municipiului Turda nr. și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

3.2 Prețul va fi achitat integral în termen de 10 zile de la data semnării prezentului contract, în lei, la cursul de schimb al BNR valabil în ziua efectuării plății, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Turda nr.....

3.3 Garanția de participare la licitație, în cuantum de **1.676 de euro**, constituie avans la plata prețului stabilit, cumpărătorul având obligația de a achita diferența dintre prețul stabilit prin adjudecare și valoarea garanției.

3.3 Neachitarea integrală a prețului în termen de 10 zile la data semnării contractului de vânzare cumpărare, va duce la rezilierea acestuia.

3.4 Facturarea și încasarea prețului contractului se va face de către Direcția Economică, din cadrul Primăriei municipiului Turda.

3.5 Cheltuielile pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului.

Noi, părțile contractante, declarăm că acesta este prețul real și că am luat la cunoștință consecințele juridice ale nerespectării prevederilor art. 1660 și art. 1665 din Noul Cod Civil și ale Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală.

4. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1 Obligațiile vânzătorului

a) să predea bunul cumpărătorului

Predarea bunului reprezintă punerea efectivă a bunului la dispoziția cumpărătorului. Bunul individual determinat se predă în starea în care se află la data încheierii contractului, conform art. 1690 Cod civil.

Transmisiunea proprietății, a posesiei și a folosinței are loc astăzi,.....data semnării contractului de vânzare cumpărare, fără nici o altă formalitate (art. 1674 Cod Civil). Predarea bunului, adică punerea lui la

dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei are loc astăzi, data semnării prezentului înscris.

b) să garanteze pe cumpărător pentru bunul dobândit.

Subscrisul vânzător, prin reprezentant legal, declară că bunul imobil care face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare este în proprietatea sa exclusivă, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau nu au fost încheiate pakte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare al acestui bun, nici un terț nu are drept de preemțiune asupra acestui bun sau părți ale acestuia, nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmări de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională și că sunt îndeplinite cerințele legale ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Turda nr.....

Subscrisul vânzător, prin reprezentant legal, declară că bunul imobil care face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare nu face obiectul vreunui litigiu și nu este supus unei forme de executare silită, garantând pe cumpărător împotriva viciilor ascunse, conform art. 1707 din noul Cod Civil și a oricărui evicțiuni totale sau parțiale, conform art. 1695 din noul Cod Civil.

4.2. Obligațiile cumpărătorului

a) să achite prețul pentru bunul care face obiectul prezentului contract;

b) să suporte cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului.

c) să suporte cheltuielile aferente încheierii operațiunilor de publicitate imobiliară.

5. DISPOZIȚII FINALE

5.1 Noi, părțile contractante, recunoaștem forța obligatorie a prezentului contract, conform prevederilor art. 1270 Cod Civil și ne angajăm să-l respectăm întocmai, acesta fiind decizia noastră finală și definitivă. Clauzele conținute în prezentul contract vor avea putere de lege între noi părțile, ele neputând fi modificate decât prin acordul nostru reciproc, conform prevederilor art. 1270 alin 2 din Codul Civil.

5.2. De asemenea, declarăm că am citit întreg conținutul contractului, am luat la cunoștință clauzele acestuia al căror conținut l-am înțeles și cu care ne declarăm întru totul de acord.

5.3 Noi părțile declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și de prevederile Regulamentului nr. 679 din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

Noi, părțile, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței noastre și condițiilor legale.

Redactat în baza următoarelor acte: Hotărârea nr..... a Consiliului Local al Municipiului Turda, raportul procedurii, raport de evaluare.

Redactat în 4 (patru) exemplare originale fiecare cu aceeași valoare juridică, din care 2 (două) exemplare originale s-au eliberat cumpărătorului, astăzi.....

ANEXA NR. 3.1

FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Nume/denumire ofertant _____
2. Sediul societății sau adresa _____
3. Telefon, fax, e-mail _____
4. Reprezentant legal _____
5. Funcția _____
6. Cod fiscal _____
7. Nr. de înregistrare la Reg. Comerțului _____
8. Nr. Cont _____
9. Banca _____

Prin prezenta declar că doresc să mi se comunice rezultatele procedurii, precum și orice alte informații documente legate de procedura de licitație (clarificari etc.) la următoarea adresă: _____

e-mail _____

Data:
Denumirea/Nume și prenume

Semnătură

OFERTANTUL

(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către, _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru cumpărarea a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743, organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Primăria municipiului Turda.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor de respingere a ofertei, prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și ne asumăm responsabilitatea prin depunerea ofertei.

Oferta noastră este valabilă pentru _____ zile.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Ofertant,

Nume și prenume

Semnătură

ANEXA 3.3
OFERTANT

.....
(denumirea, sediul, telefon, fax)

FORMULAR DE OFERTĂ

CĂTRE :

.....
(denumirea / sediul autorității contractante

În urma examinării documentelor licitației,
subsemnatul.....,

reprezentant al ofertantului,,

(adresa

ofertantului).....vă

prezint oferta mea pentru cumpărarea unui a imobil aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren și construcție, în suprafață de 147 mp, situat în Turda, str. Mihai Eminescu nr. 6-8, înscris în cartea funciară nr. 65743 Turda.

1. Valoarea prețului oferit:

2. Termenul pentru plata prețului – 10 zile la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

3. Valabilitatea ofertei:zile.

Vom respecta toate condițiile impuse prin documentația de licitație.

Am luat la cunoștință prevederile caietului de sarcini referitoare la garanția de participare și mă oblig să respect toate condițiile impuse în legătura cu aceasta.

Până la definitivarea contractului de vânzare-cumpărare, aceasta ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta mea este stabilită ca fiind câștigătoare, vor constitui un angajament de încheiere a contractului de vânzare - cumpărare.

Consimt că oferta mea are caracter ferm aceasta neputând fi modificată pe toata perioada de valabilitate a contractului și este obligatorie din punctul de vedere al conținutului.

Toate cheltuielile și riscurile legate de transmiterea ofertei și încheierea contractului de vânzare- cumpărare vor fi suportate de către ofertant.

Data.....

Semnătura

Deplin autorizat să semneze oferta pentru și în numele

.....
(denumire ofertant).

ANEXA NR. 3.4 (se va completa exclusiv de către persoanele juridice)

OFERTANTUL

(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

INFORMAȚII

Privind bonitatea ofertantului (PERSOANĂ JURIDICĂ) la data de: _____

Noi (denumirea și sediul ofertantului) furnizăm următoarele informații despre bonitatea noastră.

1. Obligații contractuale
neonorate _____ motivul

2. Dacă au existat litigii referitoare la neefectuarea plăților sau litigii de calitate _____

3. Dacă am fost declarați în stare de faliment ori lichidare sau activitatea comercială este suspendată _____

CAPACITATEA FINANCIARĂ A OFERTANTULUI

.....
Date financiare conform ultimului bilanț încheiat la data de _____

1. – Activ total mii lei

din care:

Active circulante mii lei

2. - Pasiv total mii lei

din care:

1- Obligații către terți mii lei

2- Credite bancare mii lei

3- Venituri totale mii lei

4- Cheltuieli totale mii lei

5- Profit brut mii lei

6- **Profit net.....mii lei**

Semnatura ofertant

.....

ANEXA NR. 3.5 (se va completa exclusiv de către persoanele fizice)
OFERTANTUL

.....
(numele, adresa, telefon, fax)

INFORMAȚII

Privind bonitatea ofertantului (PERSOANĂ FIZICĂ) la data de:.....

Subsemnatul/a, domiciliat în, furnizez următoarele informații despre starea financiară (capacitatea financiară) :

1. Venituri:

Venituri anuale nete:

- Salariu
- Venituri din activități autorizate desfășurate pe cont propriu.....
- Comisioane vânzari.....
- Venituri din surse de protecție socială (pensii, alocații, burse, ajutoare, indemnizații).....
- Venituri din vânzarea de bunuri mobile sau imobile.....
- Împrumuturi.....
- Alte surse licite (donații, sponsorizări, cadouri, moșteniri).....
- Alte venituri lunare (chirii, drepturi de proprietate intelectuală, rente viagere, dividende etc.).....

TOTAL VENITURI ANUALE:.....

Declar pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art. 292 din Codul Penal privind falsul în declarații, că toate datele din prezentul formular sunt actuale, complete și integral conforme cu realitatea.

Semnatura ofertant

ANEXA NR. 3.6

Descriere succintă a investiției

OFERTANT

Subsemnatul reprezentant al
....., declar că, în cazul în care voi
fi declarat câștigător al licitației publice, voi realiza asupra imobilului achiziționat
următoarea/următoarele investiție/investiții:

_____ (denumirea obiectivului de investiții ce urmează a fi realizat), care va/vor
avea următoarea/următoarele destinație/destinații

Semnătura



100109750532



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Dosarul nr. 47250 / 18-11-2021

INCHEIERE Nr. 47250

Registrator: CĂTĂLINA NICOLETA SELEGEAN

Asistent: OLIMPIA MUNTEAN

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA domiciliat in Loc. Turda, Piata 1 Decembrie 1918, Nr. 28, Jud. Cluj privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.6359/03-12-2021 emis de Societatea Profesionala Notariala Augusta;
- Act Administrativ nr.187/19-12-2002 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TURDA;
- Act Administrativ nr.Inventarul bunurilor/12-11-2021 emis de Municipiul Turda;
- Act Administrativ nr.Proces verbal/27-12-2002 emis de Primaria Mun. Turda;
- Act Administrativ nr.26584/17-11-2021 emis de Primaria Mun. Turda;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

,având în vedere următoarele prevederi legale coroborate :

ART. 41 ALIN. 5 DIN Legea 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare , art. 27,28,29, Lege nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 1404/1, inscris in cartea funciara 54335 UAT Turda avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 65743
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE : cu titlu de drept lege mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA, DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 65743 UAT Turda;
- În baza documentației cadastrale, a HCL nr. 187/19.12.2002, im,obilul de sub A1, A1.1 se transcrie în cartea funciară nr. 65473 Turda , prezenta carte funciară sesizează din lipsă de imobil. asupra A.1, A1.1 sub B.2 din cartea funciara 54335 UAT Turda;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL TURDA

DITA MIHAI-SERBAN

PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Turda, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

13-12-2021

Registrator,

CĂTĂLINA NICOLETA SELEGEAN
Cătălina
Nicoleta
Selegean
Date: 2021.12.15
10:20:49 +02'00'

Asistent Registrator,

OLIMPIA MUNTEAN

Olimpia
de Olmtean
Muntean
Date: 2021.12.13
14:32:44 +02'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda
Adresa: Loc. Turda, Str George Cosbuc, Nr. 2, Jud. Cluj

Nr.cerere	47250
Ziua	18
Luna	11
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE
(Prima inregistrare imobil)

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
Domiciliul Loc. Turda, Piata 1 Decembrie 1918, Nr. 28, Jud. Cluj

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **47250** din data **18-11-2021**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare și in consecință, imobilele au fost inregistrate provizoriu in evidența OCPI CLUJ cu numerele cadastrale:

1) **65743**, Loc. Turda, Str MIHAI EMINESCU, Nr. 2-8, Jud. Cluj, UAT Turda, in suprafată măsurată de 147 mp și suprafată din acte 147 mp
Imobilele au fost inregistrate in planul cadastral intretinut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru inscrierea imobilelor in Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 06-12-2021.

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

Inspector
OANA ELENA SELEGEAN



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Loc. Turda, Str George Cosbuc, Nr. 2, Jud. Cluj

Nr.cerere	47250
Ziua	18
Luna	11
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 65743 / UAT Turda

TEREN Intravilan

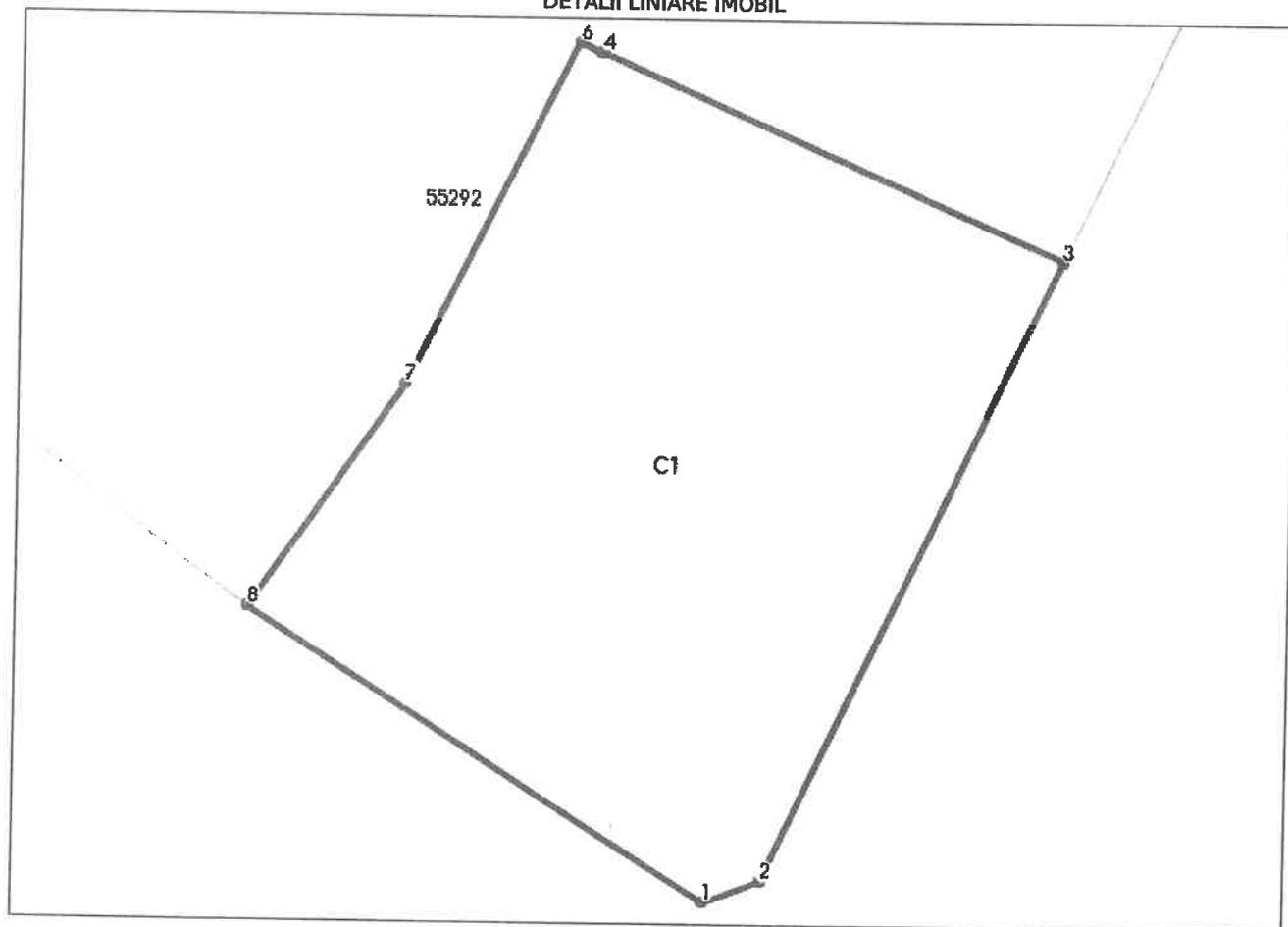
Adresa: Loc. Turda, Str Mihai Eminescu, Nr. 2-8, Jud. Cluj

Comuna/Oras/Municipiu: Turda

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
65743	147	Imobil delimitat de zidurile construcției în totalitate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	147			
	TOTAL:		147			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65743-C1	construcții industriale și edilitare	147	Cu acte	Spatiu comercial - CIE - compus din 2 birouri, 2 camere, 2 bai și un hol, edificat înainte de anul 2000.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.19
2	3	13.632
3	4	9.91
4	5	0.052
5	6	0.45
6	7	7.555
7	8	5.397
8	1	10.698

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 06-12-2021

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

Consilier/Inspector de specialitate,

OANA ELENA SELEGEAN

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65743 Turda

Cod verificare
100109750532



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Mihai Eminescu, Nr. 2-8, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65743	147	Teren imprejmuit; Imobil delimitat de zidurile construcției in totalitate

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65743-C1	Loc. Turda, Str Mihai Eminescu, Nr. 2-8, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:147 mp; S. construita desfasurata:147 mp; Spatiu comercial - CIE - compus din 2 birouri, 2 camere, 2 bai si un hol, edificat inainte de anul 2000.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
47250 / 18/11/2021	
Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Municipiul Turda, Consiliul Local; Act Notarial nr. 6359, din 03/12/2021 emis de Societatea Profesionala Notariala Augusta; Act Administrativ nr. Inventarul bunurilor, din 12/11/2021 emis de Municipiul Turda;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE : cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA, CIF:4378930, DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

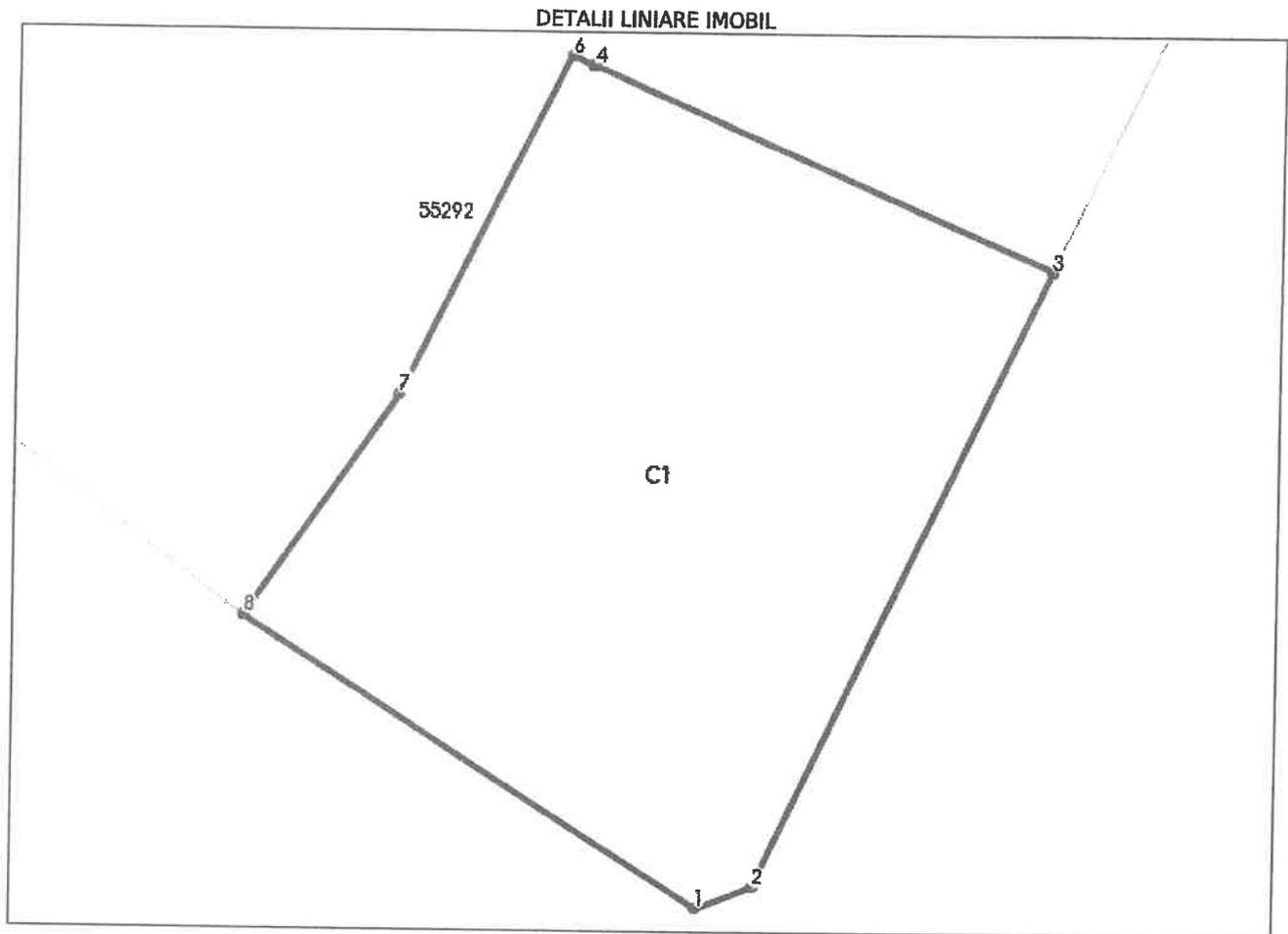
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65743	147	Imobil delimitat de zidurile construcției în totalitate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	147	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65743-C1	construcții industriale și edilitare	147	Cu acte	S. construită la sol:147 mp; S. construită desfășurată:147 mp; Spațiu comercial - CIE - compus din 2 birouri, 2 camere, 2 bai și un hol, edificat înainte de anul 2000.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.19
2	3	13.632
3	4	9.91

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	0.052
5	6	0.45
6	7	7.555
7	8	5.397
8	1	10.698

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

13-12-2021

Data eliberării,

_/ /

Asistent Registrator,

OLIMPIA MUNTEAN

Semnat digital
de Olimpia
Muntean
Olimpia
(parafa și semnătura)
Muntean

n

2021.12.15
10:25:32
+0200'

Referent,

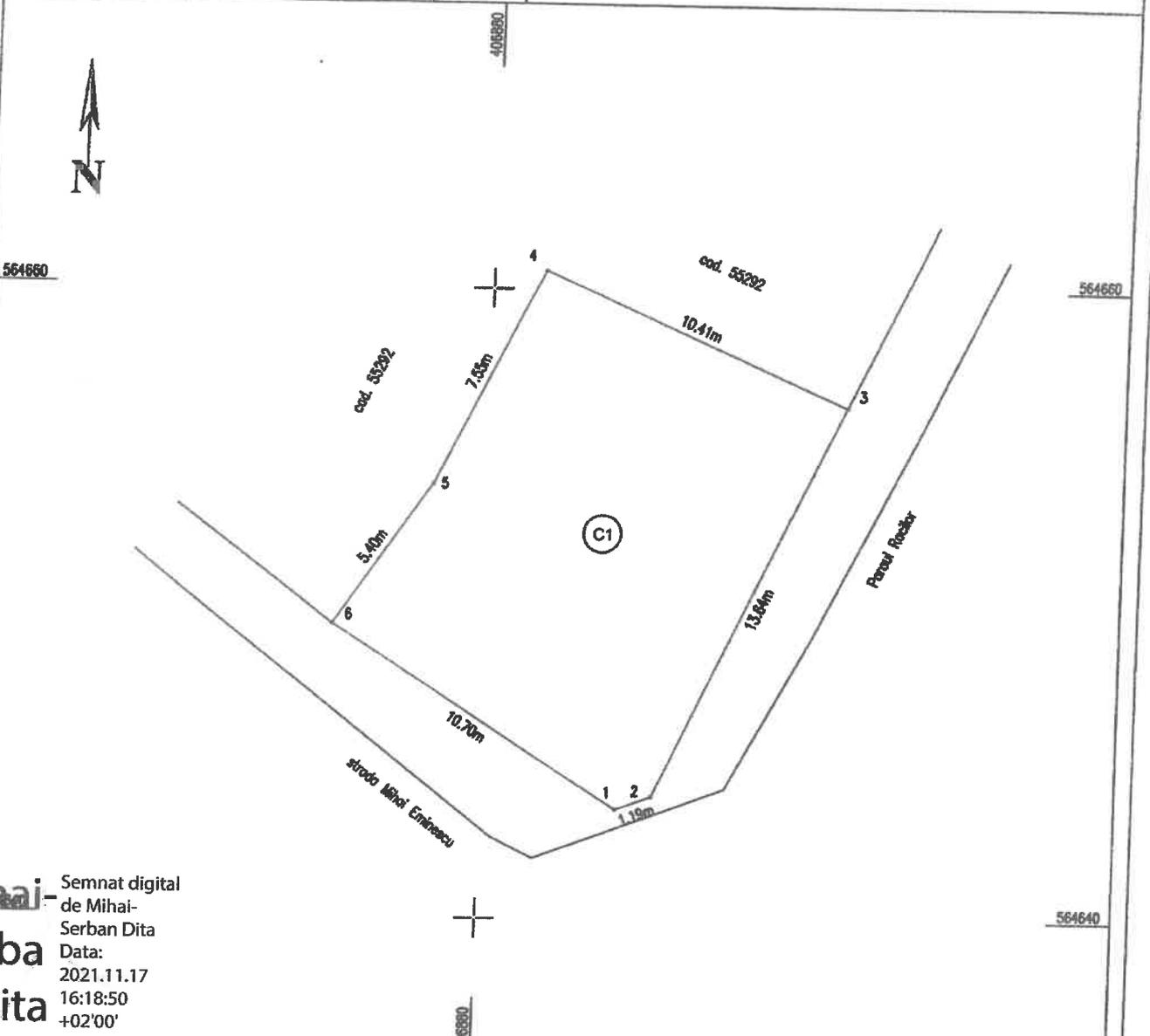
(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
65743	147 mp	loc. Turda, str. Mihai Eminescu nr. 2-8

Cartea Funciara nr.	UAT	TURDA
---------------------	-----	-------



Mihai-Serban Dita
 Semnat digital de Mihai-Serban Dita
 Data: 2021.11.17
 16:18:50
 +02'00'

Executant:

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1.	Curți-constr.	147	imobil delimitat de zidurile constructiei - în totalitate
Total		147	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
C1	147	CIE - Spatiu comercial compus din: 2 birouri, 2 camere, 2 bai si 1 hol
Total		147

Suprafata totala masurata a imobilului = 147 mp
 Suprafata din act a imobilului = 147 mp

Data: Noiembrie 2021

INSPECTOR OCPI:
 Confirma introducerea imobilului în baza de date în vederea atribuirii numărului cadastral

Oana-Elena Selegean

Digitally signed by Oana-Elena Selegean
 Date: 2021.12.06
 15:31:18 +02'00'

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren.

STABILIRE
 NR. HD-F N. 1159
 14.10.2021
 DIT
 MIHAI-SERBAN

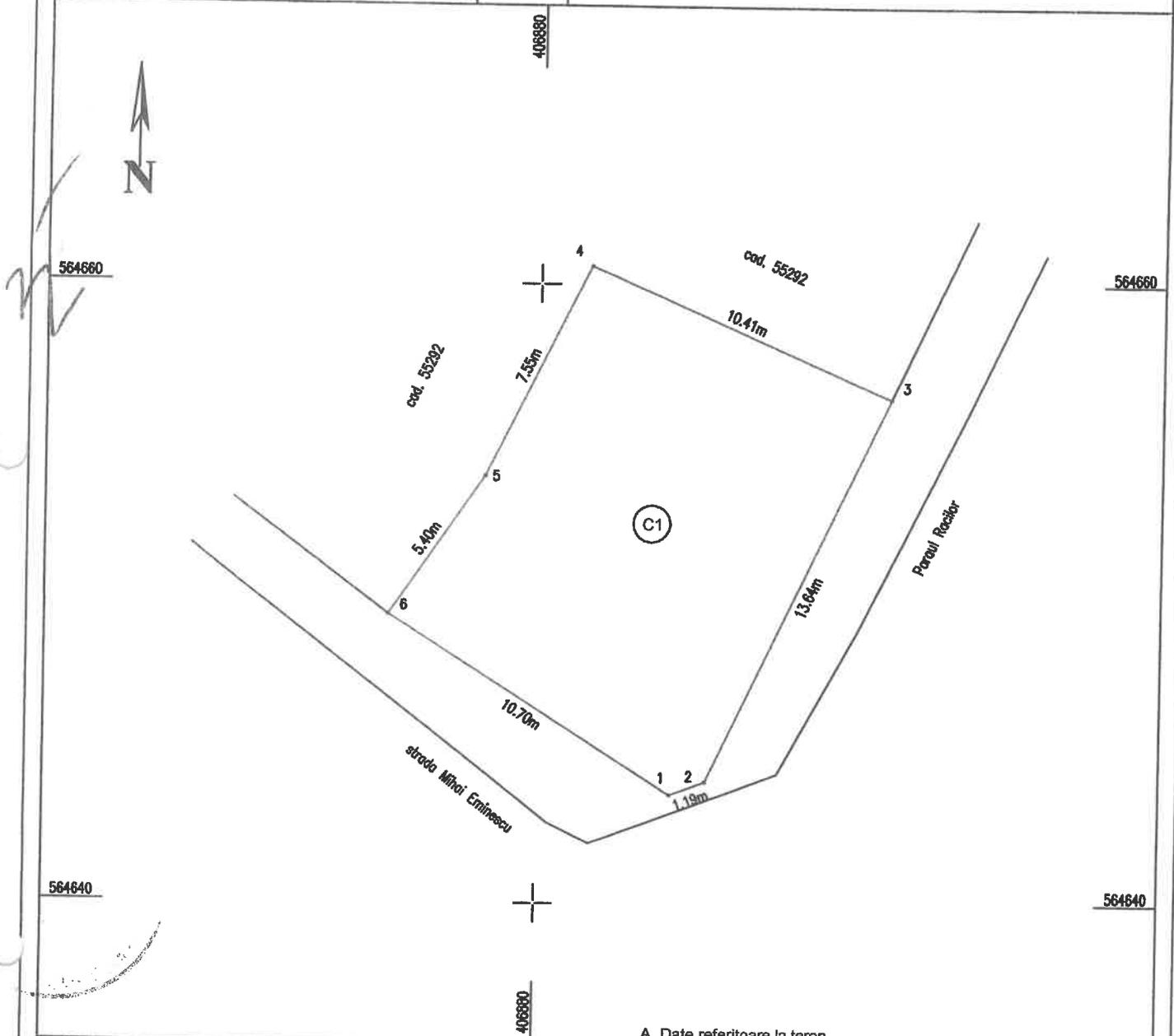
www.amdtopografie.com
 office@amdtopografie.com

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	147 mp	Loc. Turda, str. Mihai Eminescu nr. 2-8, judet Cluj

Cartea Funciara nr.	UAT	TURDA
---------------------	-----	-------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1.	Curți-constr.	147	imobil delimitat de zidurile constructiei - în totalitate
Total		147	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
C1	147	CIE - Spatiu comercial compus din: 2 birouri, 2 camere, 2 bai si 1 hol
Total		147

Suprafata totala masurata a imobilului = 147 mp

Suprafata din act a imobilului = 133 mp

Data: Noiembrie 2021

INSPECTOR OCPI:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Executant:
S.C. AMD TOPOGRAFIE S.R.L.
Seria RO-B-J, Nr.1988/2021
prin ing. Mihai Serban

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.



Tel: 0745 812 158
www.amdtopografie.com
office@amdtopografie.com

Calculul analitic al suprafetei

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	564643.521	406884.267	1.190
2	564643.947	406885.378	13.638
3	564656.322	406891.109	10.406
4	564660.565	406881.607	7.555
5	564653.782	406878.281	5.397
6	564649.305	406875.267	10.698
S(1)=147mp P=48.884m			



Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespondenta acestela cu
realitatea din teren.

FIȘĂ REGULAMENT PUG TURDA - FIȘA NR. 3

DENUMIREA U.T.R.: C3

LOCALIZARE: CENTRUL ISTORIC; CARTIERUL CENTRAL

DELIMITĂRI: PÂRÂUL COPĂCENI, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, STR. ANDREI ȘAGUNA, LIMITA PROPRIETĂȚILOR DE PE LATURA ESTICĂ A PIEȚEI REPUBLICII, STR. CASTANILOR, STR. M. EMINESCU

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: ZONĂ CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE DE TIP URBAN, DOTĂRI ALE ZONEI DE LOCUIT

DISPONIBILITĂȚI DE TEREN: TEREN FOARTE DENS CONSTRUIT

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT: REGIM DE ÎNĂLȚIME PREPONDERENT P+1, STARE BUNĂ ȘI MEDIOCRĂ

ELEMENTE PROTEJATE:

MONUMENTE IST. ȘI DE ARHIT.	COD	ZONA DE PROTECȚIE;
CASA P-ȚA REPUBLICII NR.7	13B551	ÎNTREAGA PARCELĂ
CASA P-ȚA REPUBLICII NR.15	13B550	ÎNTREAGA PARCELĂ
BISERICA REFORMATĂ	13B542	ÎNTREAGA PARCELĂ
CURIA-CASA FISCULUI	13B541	ÎNTREAGA PARCELĂ
RUINELE CETĂȚII	13B544	PARCELELE AFECTATE DE RUINE
BISERICA ROMANO-CAT.	13B546	PARCELELE AFECTATE
FRONTURILE ȘI		

FORMA PIEȚEI

13B549

ÎNTREGUL U.T.R.

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.1 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.5 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.8 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.16 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.28 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.46 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.47 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.48 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.49 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.52 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA P-ȚA REPUBLICII NR.53 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

CASA STR.AVRAM IANCU NR.2 PROPUNERIPARCELA FIECĂRUIA

COMPLEX BISERICA ȘI FOST GIMNAZIU

STR.DACIA NR.1-3

PROPUNERI

PARCELE AFECTATE

CASA STR.DACIA NR.5

PROPUNERI PARCELA AFECTATA

REGLEMENTĂRI PROPUSE:

PERMISIUNI:

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU COMPLETAREA SAU ÎNLOCUIREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE, MODIFICARE DE FUNCȚIUNI;

SE POT AUTORIZA DOTĂRI DE INTERES ORĂȘENESC ȘI TERITORIAL, COMERȚ DE TOATE CATEGORIILE, DOTĂRI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII NĒPOLUANTE, LOCUINȚE LA ETAJELE SUPERIOARE ALE CLĂDIRILOR .

RESTRICȚII:

U.T.R. APARTINE ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICĂ, PENTRU CARE SE VOR INSTITUI RESTRICȚIILE SPECIFICE ZONEI DE REZERVAȚIE DE ARHITECTURĂ;

CONSTRUCȚIILE NOI SE VOR AUTORIZA NUMAI PE BAZA UNUI P.U.Z. AVIZAT DE C.Z.M.A.S.I.

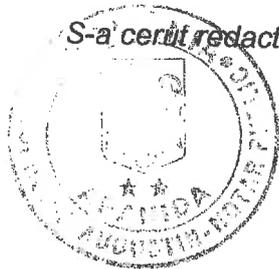
PÂNĂ LA ELABORARE P.U.Z. MODIFICĂRILE ADUSE CLĂDIRILOR EXISTENTE CARE NU SUNT MONUMENTE ȘI CONSTRUCȚIILE NOI DIN INTERIORUL PARCELELOR SE VOR AUTORIZA NUMAI PE BAZA UNUI P.U.D. CU ANALIZA VECINĂȚĂȚILOR, AVIZAT DE C.Z.M.A.S.I.;

LUCRĂRILE CARE PRIVESC CLĂDIRILE MONUMENT ȘI CELE CARE AFECTEAZĂ FAȚADELE SITUATE ÎN FRONTURILE PIEȚEI VOR FI AVIZATE DE C.Z.M.A.S.I. ÎN TOATE FAZELE DE PROIECTARE.
SE INSTITUIE ZONA DE PROTECȚIE A VĂII COPĂCENI PE FÂȘIA DE TEREN CU LĂȚIMEA DE 15M DE O PARTE ȘI DE ALTA A FIRULUI APEI

INDICI DE CONTROL: H MINIM = 2 NIVELE, H MAXIM = 4 NIVELE
P.O.T. MAXIM = 70%
C.U.T. MAXIM = 1,2

S-a cerut redactarea și autentificarea următorului act:

DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subscrisa, **MUNICIPIUL TURDA**, CIF 4378930, cu sediul municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, județul Cluj, reprezentată prin consilier juridic **MUNTEANU SORINA-FELICIA**, cetățean român, cod numeric personal 2870328125813, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str.Paris nr.16, et.1, ap.3, județul Cluj, identificată cu C.I. seria CJ nr.373010/06.10.2018 emisă de SPCLEP Cluj-Napoca în baza delegației nr.27724/02.12.2021, **declar** pe proprie răspundere și sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privitor la falsul în declarații, următoarele:-----

În calitate de proprietară asupra imobilului situat în **municipiul Turda, str.Mihai Eminescu nr.2-8, județul Cluj** înscris în **Cartea Funciară nr.54335 Turda sub A1 număr cadastral 54335** cu destinația **curte** în suprafață de 133 mp, sub **A1.1 număr cadastral 54335-C1 casă** suntem de acord cu modificarea suprafeței terenului în sensul înscrierii suprafeței reale măsurate de **147 mp** în loc de 133 mp conform planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de către AMD Topografie S.R.L.-----

Prezenta declarație servește la O.C.P.I Cluj.-----

Tehnoredactat și autentificat de Societate Profesională Notarială AUGUSTA- notar public FURDUI HORIA AUGUSTIN , azi data autentificării, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.-----

declarantă,
MUNICIPIUL TURDA
reprezentată prin consilier juridic
MUNTEANU SORINA-FELICIA s.s.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Județul Cluj, România
Tel.: 0264 313 160 | Fax: 0264 317 081 | email: contact@primariaturda.ro



Nr. 26581/17.11.2021

CERTIFICAT DE ATESTARE A EXISTENȚEI CONSTRUCȚIEI

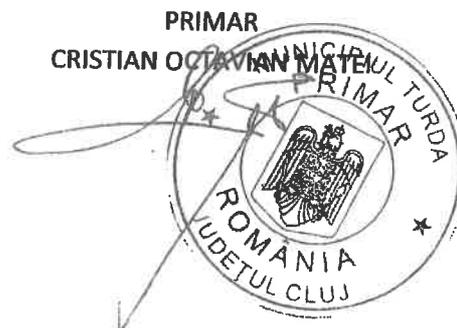
Urmare a cererii inregistrate cu nr. 26581/17.11.2021 , de catre Municipiul Turda, confirmam ca pe terenul situat in Turda , str. Mihai Eminescu, nr. 2-8, inscris in CF nr. 54335 Turda, prevazut cu nr. top. 1404/1, exista o constructie cu destinatia "Spatiu comercial", proprietatea MUNICIPIUL TURDA DOMENIUL PRIVAT, edificata inainte de anul 2000.

Edificarea/extinderea constructiilor s-a efectuat fara autorizatie de construire.

Constructia are urmatoarea descriere:

- CIE - Destinatia : spatiu comercial,
- Parter : 2 birouri, 2 camere, 2 bai, hol,
- Regimul de inaltime : P
- Suprafata construita : 147,00 mp,
- Suprafata construita desfasurata : 147,00 mp

Prezentul certificat s-a eliberat pentru inscrierea constructiei in cartea funciara , in conditiile art.37 alin. 1 din legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.7/1996, republicata.



SEF S.U.A.T.C.
MARIN FANTANA

Intocmit : Luca Gavrilă

EXPERTIZA TEHNICĂ

**IMOBIL SITUAT IN
MUNICIPIUL TURDA, STR. MIHAI EMINESCU,
NR. 8, JUD. CLUJ**



Expertiza tehnica nr. 619/46 din 09.12.2021



BORDEROU

I . Date privind expertiza tehnica .

- 1 . Fisa de prezentare .
- 2 . Copie dupa actul de atestare .
- 3 . Raport sintetic

II . Raportul de evaluare .

1. Obiectiv
2. Amplasament
3. Beneficiar
4. Motivul efectuării expertizei tehnice
5. Incadrarea construcției în categorii și clase de importanță , stabilirea obiectivului de performanta.
6. Condiții de amplasament
7. Baza documentară a expertizei tehnice
8. Metodologii de evaluare utilizate
9. Evaluarea calitativă
 - 9.1. Obiective
 - 9.2. Descrierea construcției existente
 - a. Date istorice si nivelul reglementarilor in vigoare.
 - b. Descrierea arhitecturala
 - c. Descrierea structurală
 - 9.3. Starea fizica a constructiei existente
 - Comportarea la cutremurele anterioare.
 - Comportarea in timp a cladirii la alte tipuri de actiuni decat cele seimice , inclusiv a interventiilor efectuate .
 - 9.4. Evaluarea gradului de indeplinire a conditiilor de alcatuire seismica R1
 - 9.5. Evaluarea gradului de afectare structurala R2
10. Evaluarea prin calcul a sigurantei cladirii . Gradul de asigurare structurala (R 3).
11. Stabilirea clasei de risc seismic.
12. Măsuri de intervenție propuse.

CONCLUZII FINALE



I . DATE PRIVIND EXPERTIZA TEHNICA .

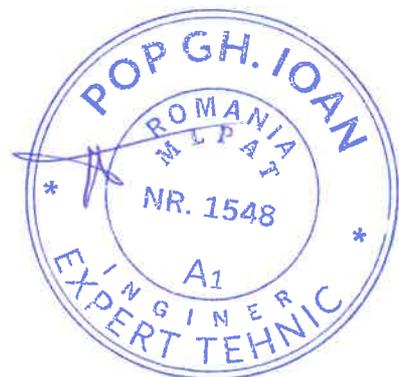
1. FIȘA DE PREZENTARE

Obiectiv: IMOBIL SITUAT IN MUNICIPIUL TURDA

**Amplasament: MUNICIPIUL TURDA, STR. MIHAI
EMINESCU, NR. 8, JUD. CLUJ**

Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Expert tehnic: prof.dr.ing. IOAN POP



2 . COPIE DUPA ACTUL DE ATESTARE .





NR. 1548 DIN 10.07.1997

SE ATESTĂ DL. POP GH. IOAN

CERTIFICAT DE ATESTARE

TEHNICO-PROFESIONALĂ

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

In baza legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, în urma cererii nr. 777 din 20.02.1997 și a verificării efectuate de comisia de atestare nr. 19/34 din 9.05.1997 se eliberează prezentul certificat DE ATESTARE

NĂSCUT(Ă) IN ANUL 1942 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 14
 IN LOCALITATEA CORNEȘTI - JUD. CLUJ
 DE PROFESIUNE ING. CONSTRUCTOR
 CU DOMICILIUL ÎN LOCALITATEA CLUJ-NAPOCA
 STRADA DONATH NR. 103, bl. 03, sc. 4, et. 6
 JUDEȚUL CLUJ
 PENTRU CALITATEA DE EXPERT TEHNIC

IN DOMENIILE CONSTR. CIVILE, INDUST. AGROZOO. CU STRUCTURA DIN BETON, BETON ARMAT, ZIDĂRIE, LEMN (A1)

PENTRU URMĂTOARELE CERINȚE REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE (A1)

Semnătura titularului

MINISTRUL
NICOLAE NOICA

Comisia nr. 19
MIHAI SIMIONESCU

SERIA C NR. 1548

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

SE ATESTĂ DOMNUL/DOMNINA POP GH. IOAN

născut(ă) în anul 1942 luna OCTOMBRIE ziua 14
 în orașul (comuna) CORNEȘTI - JUD. CLUJ
 de profesie ING. CONSTRUCTOR

In baza certificatului nr. 1548 din 10.07.1997
 1) Pentru calitatea de EXPERT TEHNIC
 2) In domeniile CONSTR. CIVILE, INDUST. AGROZOO. CU STRUCTURA DIN BETON, BETON ARMAT, ZIDĂRIE, LEMN (A1)
 3) Pentru următoarele cerințe REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE (A1)



DIRECTOR GENERAL
GHEORGHE POLIUZU

Comisia nr. 19
MIHAI SIMIONESCU

SERIA C NR. 1548

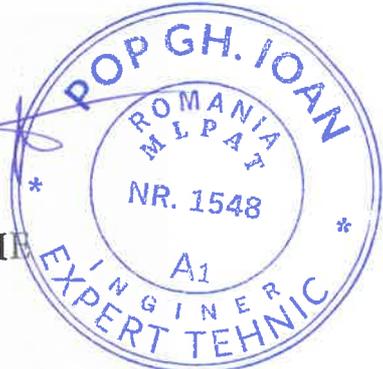
Semnătura titularului

Data eliberării 10.07.1997

Prezentul certificat va fi vizat de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

	10.07.2002	10.07.2007 - 10.07.2012	
DIRECTOR GENERAL	DIRECTOR GENERAL	DIRECTOR GENERAL	DIRECTOR GENERAL

LEGITIMATIE



3. EVALUAREA SEISMICA . RAPORT SINTETIC .

1. Denumirea lucrării : IMOBIL SITUAT IN MUNICIPIUL TURDA
2. Scopul expertizei : Starea tehnica a imobilului .
3. Data expertizei : 09.12.2021
4. Expert tehnic : prof. dr. ing. Pop Gh. Ioan . Legitimatie 1548
5. Clasa de importanță si expunere la cutremur : IV
6. Categoria de importanta : D
7. Anul construirii : aproximativ 1960
8. Functiunea cladirii :locuinta .
9. Inaltimea supaterana : 7,74 m . ; Numar de niveluri : P
10. Suprafata construită :147,0 mp ; Suprafata construită desfășurată :147,00 mp.
11. Sistemul structural : Suprastructura este realizata cu pereti structurali din zidarie de caramida . Planseul peste parter este din lemn . Acoperisul este cu arpanta din lemn cu invelitoare din tigla .
Fundatiile sunt realizate din beton ciclopian cu adancimea de 0,30 m , de la nivelul terenului , si latimea de 0,30 m . Talpa fundatiei este situata in stratul de umplutură argiloasă, prăfoasă - nisipoasă, brună, cu fragmente de pietrișuri, material de construcții, resturi lemnoase, benzi negricioase organice de mълuri, etc .
12. Componente nestructurale : pereti din zidarie .
13. Actiunea seismica (probabilitatea de depasire in 50 ani) : SLS – 80% ;
SLU – 40%
14. Verificarea la starea limita ultima : Metodologia folosita (P100-3) -2019
 $R_1 = 55$; $R_2 = 35$; $R_3 < 35$
15. Clasa de risc seismic : R_s I , din care fac parte cladirile cu susceptibilitate de prabusire , totala sau partiala , la actiunea cutremurului de proiectare corespunzator SLU .
16. Concluzii : Avand in vedere starea avansata de degradare a cladirii , incadrata in clasa de risc seismic R_s I si adancimea fundatiilor la 30 cm (care necesita subzidiri) solutia pe care o recomanda expertul tehnic este de desfiintare (demolare) si reconstruire ca fiind mai ieftina decat cea de consolidare .
17. Necesitatea lucrarilor de interventie : Da
18. Clasa de risc seismic dupa efectuarea lucrarilor de interventie : se demoleaza.



II . RAPORTUL DE EVALUARE .

1.Obiectiv: IMOBIL SITUAT IN MUNICIPIUL TURDA

2. Amplasament: MUNICIPIUL TURDA, STR. MIHAI EMINESCU,
NR. 8, JUD. CLUJ

3. Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

4. Motivul efectuării expertizei tehnice:

Expertiza tehnică s-a făcut la cererea beneficiarului care dorește să cunoască starea tehnică a construcției și măsurile de intervenție asupra imobilului.

5. Incadrarea construcției în categorii și clase de importanță , stabilirea obiectivului de performanță.

- Conform „Codului de proiectare seismică – Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri – P100/1 -2013 – clădirea expertizată se poate încadra în clasa a IV-a de importanță .
- Conform Ordonanței de Guvern nr. 766/1997 și a Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor elaborat de INCERC – aprilie 1997, categoria de importanță este categoria D .
- Obiectivul de performanță stabilit este obiectivul de performanță de baza OPB , conform P100/3-2019

6. Condiții de amplasament.

Imobilul este amplasat în Turda , Județul Cluj, având următoarele caracteristici de amplasament:

- Zona seismică, conform P100/2013 are accelerația seismică $a_g = 0,10$ g și perioada de colț $T_c = 0,7$ s.
- Zona de zăpadă , conform COD CR 1-1-3 – 2012 , are valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol de 1,5 kN/mp
- Zona de vânt, conform COD CR 1-1-4 – 2012 are valoarea pentru viteza maximă mediată pe 1 minut de 35 m/s ($T = 50$ ani) cu presiunea mediată pe 10 minute de 0,5 kPa



- Studiul geotehnic a pus în evidență următoarea stratificație a terenului :
 1. 0,00 m - -0,30 m – Sol vegetal;
 2. -0,30 m - -6,00 m – Umplutură argiloasă, prăfoasă - nisipoasă, brună, cu fragmente de pietrișuri, material de construcții, resturi lemnoase, benzi negricioase organice de mături, etc.
 3. Apa subterană nu a fost interceptată. Studii anterioare menționează prezența apei în zonă la adâncimi cuprinse între – 0,50 m și – 12,00 m.

7. Baza documentară a expertizei tehnice

Expertiza tehnică s-a întocmit având la bază următoarele:

- Relevee întocmite de SC AMD Topografie SRL
- Investigarea imobilului .
- Sondaje .
- Legea calitatii în construcții – L 10/1995 .
- Codul P100-3/2019-Cod de proiectare seismică, partea a III-a-Prevederi pentru evaluarea seismică a construcțiilor existente .
- P100-1/2013 Codul de proiectare seismică – Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri .
- CR6/2013- Cod de proiectare pentru structuri din zidărie .
- Normativul P130/1999, privind comportarea în timp a construcțiilor.
- Indrumator privind cazuri particulare de expertizare tehnică a clădirilor pentru cerința fundamentală „ rezistența mecanică și stabilitate „ Indicativ C254-2017 .
- Studiul geotehnic întocmit de PFA VĂLEAN N. VIOREL Turda .

8. Metode de investigare utilizate

Conform „Codului de proiectare seismică –Partea a III-a –Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente P100-3/2019, ” – metodologia de evaluare utilizată a fost:

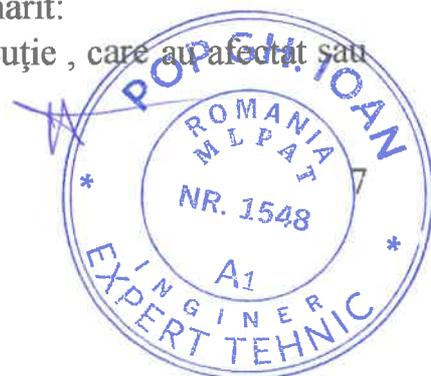
Metodologia de nivel 1 , indicată la paragraful 2.3.1. și anexa D (clădiri cu orice fel de structură amplasată într-o zonă seismică cu accelerația terenului $a_g = 0,10g$ și nu aparține clasei de importanță II sau I).

9 . Evaluarea calitativă .

9.1. Obiective

Prin această evaluare în cadrul expertizei s-au urmărit:

- Măsură în care există deficiențe de execuție , care au afectat sau afectează starea tehnică a construcției
- Comportarea construcției în timp .



- Existența unor lucrări de intervenție .

Pentru a putea răspunde acestor obiective s-au întreprins o serie de acțiuni:

- Inspecție la fața locului pentru elementele structurale și nestructurale ale clădirii .
- Stabilirea alcătuirii elementelor componente și a structurii în ansamblu.
- Studiul geotehnic .

9.2. Descrierea construcției existente

a. Date istorice și nivelul reglementărilor în vigoare.

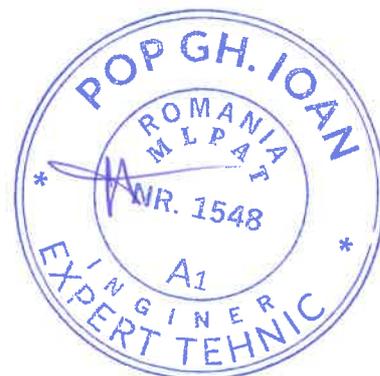
- Clădirea nu este monument istoric .
- Clădirea a fost construită în jurul anului 1960 .
- Clădirea a fost proiectată pe baza codurilor pentru preluarea încărcărilor gravitaționale , încărcărilor din acțiunea vântului și a altor norme valabile în momentul proiectării .

b. Descrierea arhitecturală

Clădirea expertizată are regim de înălțime parter (foto 1).



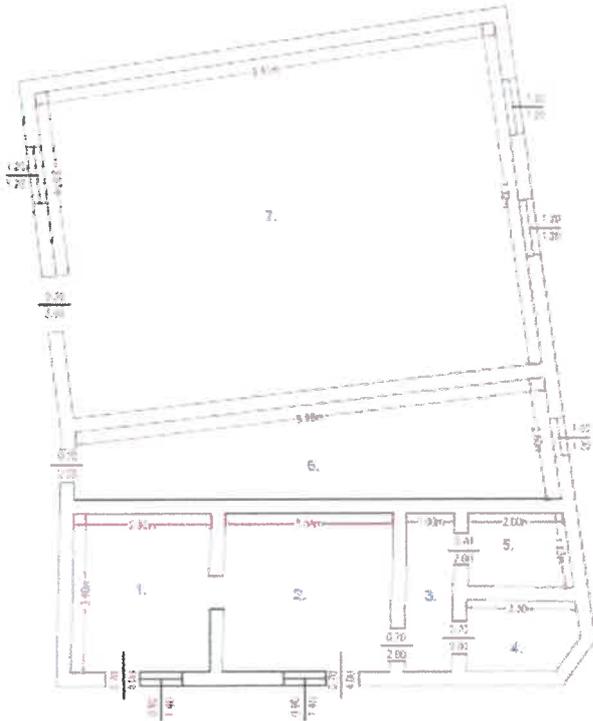
Foto 1



Planul parter al clădirii cu destinația încăperilor este prezentat în figura 1 .

RELEVUL CONSTRUCȚIEI C1
SCARA 1:100

Nr. cad. teren	Suprafata utila	Suprafata totala	Adresa imobilului
	123,13 mp	123,13 mp	Mun. Turda, Str. Mihai Eminescu nr. 2-6
Cartea Funciara nr	UAT	Turda	



RECAPITULATIE

NR.	DENUMIRE SPATIU	SUPRAFATA UTILA
1.	BIROU	9,92 mp
2.	BIROU	12,04 mp
3.	HOL	3,40 mp
4.	BAIE	3,42 mp
5.	BAIE	3,38 mp
6.	CAMERA	20,34 mp
7.	CAMERA	70,63 mp
	TOTAL	123,13 mp

Executant:
SC AMD Topografie SRL

Receptionat:

Data: Noiembrie 2021

Se confirma acuratetea de masuratori si intralucirea mobilului in baza de date.

Figura 1 .

Suprafata construita $S_c=147,00$ mp , $S_{cd}=147,00$ mp .

Acoperisul cladirii este realizat cu sarpanta din lemn si invelitoare din tigla .

Accesul in cladire se realizeaza direct din exterior .

c. Descrierea structurală .

Suprastructura este realizata cu pereti structurali din zidarie de caramida . Planseul peste parter este din lemn . Acoperisul este cu arpanta din lemn cu invelitoare din tigla .

Fundatiile sunt realizate din beton ciclopian cu adancimea de 0,30 m , de la nivelul terenului , si latimea de 0,30 m . Talpa fundatiei este situata in stratul de umplutura argiloasa, prafoasa - nisipoasa, brună, cu fragmente de pietrisuri, material de constructii, resturi lemnoase, benzi negricioase organice de maluri, etc . (conform studiului geotehnic , foto 2) .





Foto 2 .

9.3. Starea fizica a constructiei existente

- **Comportarea la cutremurele anterioare.**

Cladirea fiind realizata inainte de anul 1970 a fost supusa cutremurelui de magnitudine majora din 1977 (magnitudine 7,4 pe scara Richter) , 1986 (magnitudine 7,1 pe scara Richter) si 1990 (magnitudine 6,9 , respectiv 6,4 pe scara Richter). Cladirea s-a comportat bine la actiunea acestor cutremure , fara aparitia unor fisuri in elementele structurale si nestructurale , deci s-a pastrat in domeniul elastic

- **Comportarea la alte tipuri de actiuni.**

La nivelul corpului de cladire se constata o serie de deficiente , care pot fi sintetizate astfel :

- Sarpanta constructiei este grav afectata structural din cauza infiltratiilor apelor pluviale si de imbatranirea lemnului in timp , care la executie nu a fost tratat . In aceeasi masura este afectata si invelitoarea (foto 3)





Foto 3a





Foto 3 b .

- Invelitoarea nu asigura protectia cladirii impotriva apelor pluviale fiind in mare masura degradata , iar apele din precipitatii patrund in cladire conducand la degradarea elementelor structurale . Astfel planseul de pod este in totalitate degradat (foto 4) .



Foto 4 a.





Foto 4b .

➤ Peretii prezinta degradari majore (foto 5)



Foto 5a



Foto 5b .

- Usile si ferestre din lemn, sunt afectate de conditiile meteo si din cauza lipsei intretinerii in exploatare .
- Finisajele interioare si cele exterioare sunt afectate de actiunea mediului si a factorilor climatici, fiind distruse integral .
- Fundatiile au adancimea de fundare de 0,30 m (conform studiului geotehnic) , deci nu asigura adancimea minima de inghet .

9.4. Evaluarea gradului de indeplinire a conditiilor de alcatuire seismica R_1

Avand in vedere conformarea sistemului structural fara rigiditate semnificativa a planseului in planul lui si fara regularitate in plan cu regim de inaltime redusa a cladiri (< P+2E) valoarea coeficientului **$R_1 = 55$** , conform tabelului D.1.a din codul P100/3-2019 .

9.5. Evaluarea gradului de afectare structurala R_2

Cladirea se afla in stare avansata de degradare .

Elementele structurale se evalueaza in baza tabelului D.2 din codul P100/3-2019 astfel :

- Elemente verticale cu avarii foarte grave $A_v = 25$
- Elemente orizontale cu avarii foarte grave $A_h = 10$

$$R_2 = A_v + A_h = 25 + 10 = 35$$



10. Evaluarea prin calcul . Gradul de asigurare structurala R_3

Avand in vedere starea avansata de degradare a cladirii se apreciaza ca $R_3 < 0,35$

11. Stabilirea clasei de risc seismic.

Pentru valorile obtinute pentru cei trei coeficienti R_1 , R_2 , si R_3 , si tinand seama de starea constructiei in momentul efectuarii expertizei tehnice se stabileste urmatoarea clasa de risc seismic .

$R_1 = 55 \dots \dots \dots R_s \text{ II}$ (pentru $R_1 = 30 \dots \dots 60$)

$R_2 = 35 \dots \dots \dots R_s \text{ I}$ (pentru $R_2 < 50$)

$R_3 < 35 \dots \dots \dots R_s \text{ I}$

Clasa de risc finala este $R_s \text{ I}$, din care fac parte cladirile cu susceptibilitate de prabusire , totala sau partiala , la actiunea cutremurului de proiectare corespunzator SLU .

12 . Masuri de interventie .

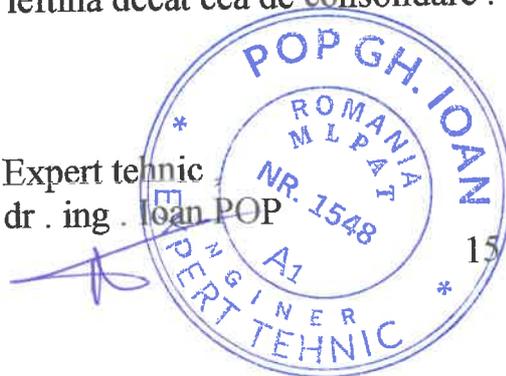
Avand in vedere starea avansata de degradare a cladirii , incadrata in clasa de risc seismic **$R_s \text{ I}$** si adancimea fundatiilor la 30 cm (care necesita subzidiri) solutia pe care o recomanda expertul tehnic este de desfiintare (demolare) si reconstruire ca fiind mai ieftina decat cea de consolidare .

CONCLUZII FINALE

In urma expertizei tehnice efectuate se formuleaza urmatoarele concluzii:

- Pe baza evaluarilor calitative facute s-a stabilit gradul de indeplinire a conditiilor de alcatuire seismica R_1 , gradul de afectare structurala R_2 si gradul de asigurare structurala R_3 . Pe baza valorilor obtinute cladirea a fost incadrata in clasa de risc seismic $R_s \text{ I}$, din care fac parte cladirile cu susceptibilitate de prabusire , totala sau partiala , la actiunea cutremurului de proiectare corespunzator SLU .
- Avand in vedere starea avansata de degradare a cladirii , incadrata in clasa de risc seismic **$R_s \text{ I}$** si adancimea fundatiilor la 30 cm (care necesita subzidiri) solutia pe care o recomanda expertul tehnic este de desfiintare (demolare) si reconstruire ca fiind mai ieftina decat cea de consolidare .

Expert tehnic
Prof. dr. ing. Ioan POP



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr. 0262/2022

Nr. 2/2022

Catre :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare- CASĂ+TEREN- situate in Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 8, – proprietate a PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TURDA- incadrată in domeniul privat.

Pct.2 – scopul evaluarii- valoarea de piata a proprietății in vederea tranzactionarii.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare, am inspectat proprietatea in data de 03.01.2022, in Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 8.

Proprietatea de evaluat:

CASĂ+TEREN, compusa din : 2 Birouri, 1 Hol, 2 Băi, 2 Camere cu regim de inaltime PARTER.

Suprafata utilă totală Su= 123,13 mp, suprafata construită Sc= 147 mp.

Pentru această clădire s-a efectuat o Expertiză tehnică cu nr. 619/46 din 09.12.2021 al expertului tehnic prof. Dr. Ing. POP Gh. Ioan care la art. 16, pag. 11 menționează:

16. Concluzii : Avand in vedere starea avansata de degradare a cladirii , incadrata in clasa de risc seismic **Rs I** si adancimea fundatiilor la 30 cm (care necesita subzidiri) solutia pe care o recomanda expertul tehnic este de desfiintare (demolare) si reconstruire ca fiind mai ieftina decat cea de consolidare .

Prin inspectarea clădirii in 03.01.2022 am constatat că partea de la fațada principală (spre str. Mihai Eminescu mai poate fi utilizată- încăperile 1-5- 2 Birouri, 2 Băi, 1 Hol, in suprafata utilă de 32.16 mp. Zona spațiilor de la fațada secundară-Vamerele 1 și 2, cu suprafata utilă de 90.97 mp nu mai poate fi reabilitată și prezintă pericol de autoprăbușire. Ponderea suprafeței demolabile este de 73,38%.

In consecință suprafețele utile care mai au durată economică sunt:

S_{utila} = 32.16 mp , inscrisa in CF nr. 65743, nr. cadastral : 65743, suprafata de teren aferentă in suprafata de 147 mp.

A fost analizata starea tehnica a cladirii avand acces in incinta proprietatii si au fost facute fotografii la exterior si interior. Nu au fost facute masuratori ale marimilor dimensionale, evaluatorul avand disponibil Extras de carte funciara, Releveul spațiilor si Planul de incadrare in zona, documentație anexată Raportului de evaluare.

Avand in vedere acest lucru s-a trecut la intocmirea raportului de evaluare in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila pe piata in starea tehnica constatata la data inspectarii.

La data evaluarii proprietatea este utilizata ca spatii administrative - in folosinta chiriașului- ZIARUL 21- Turda.

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022:



REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) 2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) 3. SEV 102 – Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 – Raportare (IVS 103) 5. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) 6. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none"> 7. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil 8. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Metodologia de evaluare aplicata:

- abordarea prin costuri- Costul de Inlocuire Net- CIN- se poate aplica
- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile.
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- nu sunt suficiente informatii de piata disponibile.

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare și valorile estimate de catre evaluator este 07.01.2022.

Pct. 3

Stabilirea valorii de piață a imobilului- Spații - la 07.01.2022

În urma abordării în evaluare prin Abordarea prin comparatii de piață, prezentata în Raportul de evaluare valoarea de piață este:

$V_{\text{piață}} = 82.900 \text{ LEI echivalent } 16.760 \text{ EUR (la cursul de } 1 \text{ EUR} = 4.9460 \text{ LEI) ,}$
Valoarea nu include TVA.

Ipoteze:

- valorile au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative, si aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor
- valorile sunt estimate in baza starii tehnice a proprietatii la data evaluarii
- valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii
- cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9460 LEI/EUR.

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin

Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 13325

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

-întreprinderi

-bunuri mobile



RAPORT DE EVALUARE

CASĂ+TEREN

Loc. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 8,

Proprietar: PRIMĂRIA TURDA

Destinatari: PRIMĂRIA mun. TURDA,

Valoarea de piață:

$V_{\text{piata}} = 82.900$ LEI echivalent 16.760 EUR, fără TVA

$V_{\text{piata}} = 19.943$ EUR, cca 98,640 LEI- valoare cu TVA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. I R F Consulting SRL, al clientului , si al destinatarului – PRIMĂRIA TURDA

IANUARIE 2022



CUPRINS

CAPITOLUL I INTRODUCERE	5
1.1 SINTEZA RAPORTULUI.....	5
1.2 CERTIFICARE	6
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII.....	7
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUATĂ.....	7
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	7
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA	7
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	7
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	7
2.8 SURSE DE INFORMATII	8
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR	8
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.	8
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	8
3.3 TIPUL ZONEI.....	8
3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR.....	9
3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.....	9
3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	10
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	11
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
4.2 EVALUAREA TERENULUI	11
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata.....	11
4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- Casa+Teren.....	15
4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.....	15
4.3.2 ABORDAREA PRIN COST.....	17
4.3.3 ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN INCHIRIERE	18
4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	18

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 2:	Releveul spațiilor
ANEXA nr. 3:	Plan de incadrare in zona
ANEXA nr. 4:	Grila datelor de piață- teren
ANEXA Nr. 5:	Grila datelor de piață- proprietate- casă+teren
ANEXA Nr. 6	Date si informatii de piata utilizate in evlauare- vânzări case
ANEXA Nr. 7	Fișa de evaluare- abordarea prin cost
ANEXA Nr. 8	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 SINTEZA RAPORTULUI

Tip proprietate	Proprietate imobiliară cu destinație spații de Birouri amenajate în Casă de locuit
Localizare	Loc. Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 8,
Proprietar	Persoană juridică: PRIMĂRIA TURDA ,
Client (Solicitant)	PRIMĂRIA mun. TURDA
Destinatar	PRIMARIA MUN. TURDA
Scopul evaluării	Estimarea „valorii de piață” (conform IVS 310 – Editia 2022) a proprietății imobiliare descrise mai
Cea mai buna utilizare	Casa veche de locuit + teren sau alternativă ca spații de Birouri
Metode de evaluare	Abordarea prin comparații de piață Abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN); Abordarea prin de venit (metoda multiplicatorului chiriei brute)- irelevantă.
Curs valutar utilizat	4.9460 lei/euro valabil 07.01.2022

EXPRIMAREA VALORILOR ÎN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

Valoarea selectată

Valoare prin comparații de piață	$V_{\text{piață}} = 82.900 \text{ LEI echivalent } 16.760 \text{ EUR}$
Valoare proprietate - Abordarea prin Cost	$V_{\text{cost}} = 81.635 \text{ LEI, echivalent } 16.505 \text{ EUR}$ $V_{\text{venit}} = \text{irelevantă - nu se aplică}$
Valoarea piață recomandată	$V_{\text{piață}} = 82.900 \text{ LEI echivalent a } 16.760 \text{ EUR}$

Data : 07.01.2022 .

Ing. INDREI Romulus Fabian Cluj- Napoca

Intocmit: INDREI Romulus Fabian- evaluator autorizat, legitimitatia 13325
membru titular ANEVAR



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data **03.01.2022**.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare și metodologia ANEVAR.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea PRIMĂRIEI Turda- proprietatea face obiect al închirierii către Dna Gheți Maria.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul dat există documente relevante (relevul apartamentului întocmit de persoana calificată, extras de Carte Funciara) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

CASĂ+TEREN, compusa din : 2 Birouri, 2 Băi, 1 Hol, clădire cu regim de inaltime PARTER.

S utila = 32.16 mp , inscrisa in CF nr. 65743, nr. cadastral : 65743, suprafata de teren aferentă in suprafata de 147 mp.

Anul edificării PIF- 1950

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piață in vederea tranzacționării

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUATĂ

Proprietar- **PRIMĂRIA TURDA**

▪ Dobândirea: - prin Lege și Act administrativ nr. 187/19.12.2002- Primăria Turda și Act notarial nr. 6359/03.12.2011 emis de Asociația Profesională Notarială AUGUSTA

▪ Evaluatorul a verificat si certifica faptul ca imobilul vizitat la fata locului este cel care este mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala/schita topo.

Dreptul de proprietate: Deplin asupra Casei și terenului.

S utila = 32.16 mp și suprafata terenului de 147 mp - vezi Anexa 1 și Anexa 2.

Extras de Carte Funciara nr. 65743, nr. cadastral 65743.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin costuri- Costul de Inlocuire Net- poate aplica
- abordarea prin comparații de piata- s-a putut aplica- sunt informatii de pe piata proprietatilor comparabile
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- nu s-a putut aplica- nu sunt informatii relevante de pe piata inchirierilor de proprietati similare

DEFINITII

VALOAREA DE PIAȚĂ

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat , în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

VALOAREA DE UTILIZARE

„Valoarea de utilizare”- este valoarea pe care entitatea estimează să o obțină din utilizarea activului, pe parcursul duratei de viață utilă rămasă și din eventuala cedare a acestuia

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 07.01.2022

În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Nationala a Evaluatorilor din Romania).

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 03.01.2022 in prezenta reprezentantului Primăriei DI Dan CISMAȘ

Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii atat la exterior cat si la interior, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzacționare sau de oferta ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - In Anexa 4 este prezentata Grila datelor de piata teren, intocmite pe baza ofertelor de vanzare a unor proprietati comparabile- pentru Comparabilele T1-T4, prezentate in paragraful 4,2- sunt indicate sursele de informatii, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 10-20% mai mici fata de cele de ofertare
 - In Anexa 5 este prezentata Grila datelor de piata pentru proprietatea mixtă Casa+ Teren, intocmită pe baza ofertelor de vanzare a unor proprietati comparabile- prezentate in Anexa 6- sunt indicate sursele de informatii, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 10-20% mai mici fata de cele de ofertare
- Catalogul Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire- Editura IROVAL, 2009, autor Corneliu Schiopu.
- Indici de actualizare pentru perioada August 2021- Iulie 2022 – autor Corneliu Schiopu
- Acte si documente de la proprietar- Extras de carte funciara si Releveul spațiilor (prezentate in Anexe)
- Expertiza Tehnică a clădirii- poate fi consultată la sediul clientului
- Agentii imobiliare care activeaza in zona loc. Turda și Cluj- Napoca

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Identificarea scriptica- conform documentatiei disponibile puse la dispozitie de client- Extras de carte funciara. Releveul spațiilor

Identificarea factica-vizualizarea la fața locului a proprietatii in data de 03.01.2022

- Evaluatorul a verificat si certifica faptul ca imobilul vizitat la fata locului este cel care este mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala/schita topo. Situatia de fapt coincide cu documentatia tabulară

Bunuri mobile aferente proprietatii- in valoarea proprietatii imobiliare subiect sunt incluse bunurile mobile care asigura functionalitatea- obiectele sanitare, aparataje electrice.

3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Cladire CASA DE LOCUIT : se afla amplasate in centrul localitatii Turda, str. Mihai Eminescu, nr. 8, acces pe strada asfaltata, la cca. 500 m fata de centrul orasului – piața Republicii.

In imediata apropiere proprietati de tip resedinte individuale in zona istorica a orasului, institutii de învățământ (Colegiul Mihai Viteazu la cca. 350 m), spatii comerciale in apropiere- Piata Republicii este o zona cu multe spatii comerciale, sedii de banci, unitati de cazare, institutii de cult.

Plan de incadrare in zona in Anexa 3.

3.3 TIPUL ZONEI

Zona centrala a orasului, zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte vechi cu regim de inaltime S+P+ 1-3 nivele- preponderent- si sedii de firme, spatii comerciale, supermarket Carrefour, Penny, hoteluri, restaurante,

In zona se afla supermarketuri Carrefour (la cca. 600 m), Penny market la cca. 400 m si KAUF LAND, LIDL, PROFI (la cca, 4000 m- Calea Victoriei),

In zona se afla :

- Centrul istoric al orasului – piata Republicii
- Unitati comerciale la cca 400- 600 m, magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere
- Primaria Turda la cca. 800 m in Piata 1 Decembrie
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.3 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 3.5 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

- Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III, Spitalul Municipal la cca. 500 m
- Sedii de banci- la cca 400- 600 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFFEISEN Bank, CEC Bank in Piata Republicii

Utilitati edilitare:

- Retea urbana de energie electrica: *existenta*
- Retea urbana de apa: *existenta*
- Retea urbana de termoficare: *nu este*
- Retea urbana de gaze: *existenta*
- Retea urbana de canalizare: *existenta*
- Retea urbana de telefonie: *existenta*

Altele- televiziune prin cablu

3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

AMPLASAMENT: • Spații de Birouri realizate prein reamenajarea unei **Case de locuit cu acces direct de pe trotuar, in zona centrală a orașului.**

-CASĂ+TEREN, anul PIF : cca. 1950

AMPLASAMENT: front la str. Mihai Eminescu, teren cu suprafața de 147 mp pe care este un imobil edificat in 1950, din care 73,78% necesită a fi demolat conform expertizei tehnice ale expertului prof. Dr. Ing. POP Gh. Ioan efectuat la solicitarea Primăriei Turda

CARACTERISTICI:

- Structură: zidărie portantă din cărămidă pe fundații continue din piatră (care la fațada secundară au grosime de 30 cm) prezintă mari dislocări- necesită demolarea.

La fațada principală sunt fundații din piatră, zidărie portantă din cărămidă, planșeu cu grinzi din lemn și umplutură din șipci lemn, tavane tencuite.

Acoperiș: cu șarpantă din lemn rotund (vechime foarte mare) și invelitoare din argilă arsă.

FINISAJE EXTERIOARE

tencuieli drișcuite cu vopsitorii in VINAROM- stare tehnica bună la fațada principală, tencuieli tip strop pe fațadele laterale in stare tehnică foarte slabe, pereti despartitori din caramida.

Închideri perimetrare: zidărie cu grosimea de 37.5 cm, tâmplărie din lemn de rășinoase (stare foarte slabă) și ferestre cu PVC și geamuri termopan.

TÂMPLĂRIE:

- Exterioară: tamplarie –PVC și geamuri termopan, ușă de acces metalică antiefracție
- Interioară: uși din PVC

FINISAJE

- Parchet laminat in Birouri și Hol, Gresie in Băi
- zugraveli in lavabil pe pereți drișcuiți fin- refăcute de chiriași

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE: Normale, monofazic, iluminat incandescent și consum casnic . Curenți slabi - cablu TV și sistem avertizare la efracții.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE: convectoare pe gaze naturale .

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ: Din rețeaua orașului. Instalații și dotări vechi, intretinute slab.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE: Din rețeaua orașului. Alimentează soba din Bucătărie

Bilanțul de suprafață:

Au (aria/suprafața utilă) = 32.16 mp, suprafața construită de cca. 40.20 mp, înălțime utilă de 3.5 m.

3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.

- **Starea tehnica generala- finisaje interioare, tâmplărie, pardoseli in stare tehnica bună,**
- **Finisajele exterioare sunt in stare foarte slabă**

- Se observa deficiente ale structurii de rezistenta ceea ce se consemnează și in Raportul de expertiză tehnică întocmit de prof. Dr. Ing. POP Gh. Ioan.

3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Piata analizata este cea a spațiilor cu destinație locativă din localitatea Turda, Jud. CLUJ.

La aceasta data piata imobiliara (in zona analizata) este relativ activa pe segmentul spatiilor rezidentiale.

Sunt expuse la vanzare un numar mare de proprietati, marea majoritate apartamente cu 2- 4 CAMERE.

Municipiul Turda este al doilea oraș ca mărime, după Cluj, din punct de vedere al numărului populației din județ. Aflându-se la 30 de minute față de reședința de județ, naveta este ușoară. Microbuzele circulă din 15 în 15 minute în anumite intervale de ore. Un plus al orașului este rețeaua de transport public local, foarte bine pusă la punct. Este singurul oraș din România în care transportul urban de călători se face numai cu autobuse electrice. O dată cu darea în folosință a tronsonului de autostrada A10- Sebes-Turda, interesul investitorilor pentru Municipiul Turda a crescut.

Piata de locuinte din municipiul Turda are o dinamica modesta, tranzactiile imobiliare au vizat în special locuintele construite în mod individual sau terenurile agricole, proiectele imobiliare care să aducă noi spații locative fiind puține la număr: Ansamblul Potaissa, pe str. Gheorghe Baritiu cu un fond de 77 de apartamente și ansamblul Premium Residence, pe str. Stadionului, cu 4 blocuri cu un total de 201 apartamente; din cele 4 blocuri doar unul este construit. Pentru locuintele individuale, în ultimii ani s-a remarcat o creștere a numărului de autorizații de construire emise pentru locuintele individuale.

Cererea solvabila

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Interesul pentru zona Cluj este ridicat atât din partea investitorilor, cât și a clienților. Încrederea dezvoltatorilor se concretizează atât prin dezvoltări speculative din partea celor prezenți deja în piața locală, cât și prin interesul îndreptat spre achiziția de terenuri din partea unor noi investitori.

Cererea pentru spații similare- case de locuit vechi.

Nu există un profil standard pentru cumpărător. Sunt persoane care insistă pentru o anumită zonă din oraș, altele sunt obligate să țină cont de suma de bani pe care au luat-o pe credit, fie el ipotecar, fie pe «Prima casa». Cele mai multe cereri au fost înregistrate pentru case individuale, cumpărătorii sunt din rândul persoanelor fizice cu putere de cumpărare sub medie cu scop de locuințe sau din partea unor dezvoltatori imobiliari care urmăresc achiziționarea de terenuri.

Oferta competitiva

La capitolul oferta, numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în mun. TURDA este relativ mare, luând în considerare faptul că în Turda nu există dezvoltatori imobiliari așa cum sunt în București sau Cluj, care să construiască numeroase cartiere de blocuri sau complexuri rezidențiale.

Cele mai multe oferte sunt la apartamente de 2 și 3 camere, în diverse blocuri construite în perioada 1975-1985.

Echilibrul pietei

Factorul care echilibrează în oarecare măsură cantumul cererii comparativ cu cel al ofertei este dat de puterea financiară scăzută a potențialilor cumpărători- în mare majoritate familiile de tineri. Acest fapt are drept urmare o

reprimare a unei parti a cererii care nu se mai manifesta pe piata din cauza perceperii imposibilitatii de a incheia o tranzactie.

Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate este "piata relativ activă", exista cerere pentru case vechi cumpărătorii urmăresc in principal suprafețele de teren pentru a demola cladirea și a face teren constructibil.

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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.

Pentru a fi luata in considerare, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.

Tinand cont de tipul constructiilor aferente proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de "CASĂ DE LOCUIT și/sau BIROURI".

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- este permisibila legal: este conforma cu avizele existente ;
- indeplineste conditia de fizic posibila: este dotata cu utilitati specifice, capacitatile acestora fiind suficiente, imobilele au acces favorabil numai pietonal;
- criteriul fezabil financiar presupune ca veniturilor provenite din exploatarea proprietatii acopera cheltuielile de exploatare, conditie care este indeplinita;
- maxim productiva, referindu-se la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarii in varianta aleasa.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

La valorile ce se compara se aplica corectii asupra pretului de vanzare cunoscut tinandu-se seama de intervalul de timp dintre data tranzactiei si data evaluarii precum si de unele particularitati privind echiparea terenului cu utilitati

In cazul proprietatii analizata am identificat citeva oferte la vanzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Cluj- Napoca. Referintele asupra parcelelor expuse la vanzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentiile imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-cu-cf-flora-park-IDfEPTk.html#2d927e6c61>



Foto din 27 decembrie 2021

Teren intravilan cu CF Flora Park

24 500 €

▼ VMD UN CREDIT SPOTLIARY

📄 PROMOVIAZĂ ⌚ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 480 m²

Descriere

Vand teren in Flora Park Turda, in capat la strada Alexandru Ioan Cuza, la 200 m de statie de autobuz si drumul principal Turda-Ciuj. Zona inalta de case cu o panorama deosebita asupra orasului.

Terenul are front strada 20 metri, cu CF si toate utilitatile la poarta (curenți trifazici, gaz, canalizare)

Vanzator



Vlad

1 an de activitate
100% pozitiv

📄 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0751697985

Trimite mesaj

Localizare

📍 Turda, Cluj



Comparabila B- <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-turda-noua-IDbXegY.html#84243c7960>



Radu

1 an de activitate
100% pozitiv

📄 Mai multe anunțuri ale acestui



👤 Intră în contul tău OLX sau
crează un cont nou pentru a
contacta acest vânzător

👤 [Intră în cont](#) / [Cont nou](#)

📄 Dă un mesaj

📄 Trimite mesaj

FLACĂ ÎNCHISĂ



Teren constructii TURDA NOUA

19 900 € Preț negociabil

VERIFICĂ CREDITUL ÎN CAȘI

PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică

Suprafață utilă: 475 m²

Descriere

Vând teren pentru construcții Turda Nouă, str. Liceului paraolilor cu strada Sănterilor, în suprafața de 475mp, front strada 15 m!

Strada este inclusă într-un program de reabilitare pe fondul european!

<https://zistuda.ro/2017/03/15/ista-ceea-257-de-strazi-din-municipiul-turda-care-fac-partea-din-cel-rail-ampiu-program-de-investitii-din-ultimii-ani/>

41 TRAVELER

Prețuri din 2018

[Raportare](#)

Comparabila C – <https://lajumate.ro/teren-constructie-13703676.html>

Teren construcție 506 mp

9 TURDA NOUA

28.000 EUR



BOTNOC
MIRCEA CĂZIN

0738174844

TRIMITE MESAJ

SAFARAZI ANUNTURI

Teren construcție amplasat în jurta satului Dău, zona în care Agricultorii Agriculți au suprafața 506mp + 277m p. serveste, deschidere 22m l. cu USR&P



Comparabila D – vezi : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDeJJQC.html>

Vând teren intravilan

35 €

[PROMITELĂZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Prezentare foto](#) [Vizualizare video](#) [Căutare pe hartă](#)

Descriere

Vând teren în Turda Nouă la ieșirea spre Căminăroș (Turda vest/parc flora)
 Teren cu CF complet și 1 locuri de parcare 520mp taxate. Se vând în litigare pe dreptul
 front mare la stradă 15m
 Accesul din strada izvoarelor de apă curgătoare
 1500, 35€/mp
 Mult mai mare decât la izvoare

Vanzator



Sergiu Vovea

[Mai multe anunțuri de](#)



Vrea să comenzi sau să
 creezi un cont nou pe
 contactează un vânzător

[Între în cont / Cont](#)

Localizare



Plaja foarte larga de valori este explicabila avind in vedere pozitia terenurilor in cadrul localitatii (accesul la utilitati, front la strada, marimea suprafetelor construibile).

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Ian- Iul. 2021 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	147	480	475	506	524
		ajustari negative la toate Comparabilele -suprafata de 147 mp in zona centrala este cu mult mai slab cotata fata de plaja 500-1000 m adecvata proprietatilor rezidentiale individuale			
Ajustari		-20%	-20%	-20%	-20%
Vecinatati	case	case, vile,	case, vile,	case, vile,	case, vile,
		In zona cele mai bine cotate sunt zonele cu case			
Localizare	str. M. Eminescu	Flora Parc	str. Ecoului	str. Agricult.	Parc Flora
		str. Gh. Barițiu(spre periferie este zonă in dezvoltare imobiliară- Parc Flora la fel- ajustări pozitive- sunt depărtate de centru, zona Ecoului este mai aproape de centru			
Ajustari		30%	30%	20%	30%
Dotare cu utilități	en el., apa-canal, gaze-	la front	la front	pe teren	la front

<i>Ajustari</i>		ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front-estimate la costurile cu branșamente			
		5%	5%	0%	5%
Raportul laturilor	10.7 ml, 1/1.3	20 ml, 1/1.2	13 ml, 1/2.8	32 ml	13 ml, 1/3.2
		0%	5%	-5%	5%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor foarte bun pentru construire- ajustare negativă față de comparabila T3, - front mare la stradă				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>	Nu au fost aplicate ajustari				

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 4**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei T3**, la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **52.3 EUR/mp**.

Terenurile oferite la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicite valoarea determinata este cu TVA inclus

Valoarea terenului fără TVA devine:

Valoarea terenului- V= 6.460 EUR, adica cca. 31.950 Lei (rotunjit)

4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- Casa+Teren

4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In cazul spatiului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicatiile care au anunturi imobiliare sau, de pe site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro, www.piata-az.ro, www.olx.ro, de la consultarea unor agentii imobiliare si birourile de vanzari ale dezvoltatorilor imobiliari din zona analizata.

In zona analizata sunt suficiente informatii despre tranzactionarea spatiilor cu destinatie de "case in curte individuale- spatii locuibile". Contactand ofertantii acestia nu sunt dispusi in a negocia pretul in limita a max. 10% din valoarea de oferta.

In Anexa nr. 6 sunt prezentate datele si informatii validate de piata, care au stat la baza estimarii valorii proprietății supuse evaluării.

In Anexa 5 se prezinta Grila de evaluare si determinarea valorii de piata a proprietatii subiect.

In cuantumul nivelurilor de ajustare s-a tinut seama de:

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comp. C1</i>	<i>Comp. C2</i>	<i>Comp. C3</i>	<i>Comp. C4</i>
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustari</i>	Nu au fost aplicate ajustari				
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustari</i>	Nu au fost aplicate ajustari				

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Ian- 2022	Ian- 2022	Ian- 2022	Ian- 2022	Ian- 2022
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Localizare	str. M. Eminescu	str. G. Coşbuc	str. Crişan	str. N. Iorga	str. Ion Raţiu
		mai aproape de centr	usor mai slabă	usor mai slabă	artera circ. Intensă
Ajustare %		-5%	5%	5%	10%
Ajustari		Au fost aplicate ajustari negative la C1, pozitive la C2 și C3 (mai depărtate de centru si la C4- stradă cu zgomot rutier intens			
Destinație clădire	casa individuala	similar	similar	similar	similar
		nu se impun ajustări			
Suprafata utila	32.16	51.00	111.00	47.00	138.00
Ajustari		0%	5%	0%	10%
Ajustari		S-au estimat ajustari in functie de diferentele de suprafata intre comparabile si subiect si pretul unitar al fiecărei comparabile- pozitive la C2 și C4- suprafetele mici mai ușor vandabile			
Caracteristici constructive	zidarie cărămidă	zidarie cărămidă	zidarie cărămidă	zidarie cărămidă	zidarie cărămidă
Ajustari		nu se impun ajustări			
An constructie	1950	comparabil	anii 70	1970	comparabil
Ajustare %		0%	-10%	-10%	0%
Ajustari		ajustări negative la C2 și C3- diferență de vârstă			
Echiparea tehnico-edilitara, dotari	curent el., apa-canal, gaze	similar	centrală termică	sobe teracotă	sobe teracotă
Ajustare (€)		0%	2%	0%	0%
Ajustari		au fost aplicate ajustari pozitive la C2 - la nivelul costului de instalare centrală termică			
Finisaje	standard	ușor mai slabe	mai bune	usor mai bune	mai slabe
Ajustare (€)		5%	-10%	-5%	10%
Ajustari		ajustari negative la C2 și C3- finisaje mai bune sau mai slabe și pozitive la C1 și C4- finisaje ușor mai slabe			
Alte dotari/componente-garaj, boxe	nu	nu	beci, loc parcare	nu	nu are
Ajustare (€)		0	-3000	0	0
Anexe:		ajustare cu -3000 EUR la 2- caere are beci			

In urma aplicarii metodei si eliminind extremele, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii A, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cu cea mai mica pondere.

Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei este de 19.943 EUR, cca 98,640 LEI.

Proprietățile expuse la vânzare provin de la persoane fizice sunt cu TVA inclus implicit valoarea detrimată este cu TVA inclus.

Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei, fără TVA este de 16.760 EUR.

In urma aplicarii metodei bazata pe COMPARATII DE PIATA , valoarea proprietatii supusa evaluarii (valoarea rotunjita) este :

VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	$V_{comp} = 82.900 \text{ LEI}$, echivalent 16.760 EUR
--	--

4.3.2 ABORDAREA PRIN COST

In scopul întăririi opiniei mele asupra rezultatului valorilor determinate la paragraful de mai sus am procedat la determinarea valorii clădirii utilizind Abordare prin costuri.

Abordarea prin cost in scopul impozitarii consta in estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizica si/sau deprecierea functionala si economica.

Aplicarea acestei metode implica urmatoarele etape procedurale:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierei cumulate (depreciere fizica si functionala daca este cazul)- conform ANEXA 2 la GEV 500- ANEVAR și Normativul P135/1999 al MLPAT
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire;

Metoda costului de inlocuire net stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare o estimare a deprecierei care include atat deprecierea fizica, cat si deprecierea functionale.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele si materialele utilizate in mod curent pe piata.

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unor valori de substitut al valorilor de piață și constituie o informație suplimentară pentru evaluator in aprecierea valorii de piață.

$$CIN = CIB (1 - Depr_{fiz}) \times (1 - Depr_{funct}) \times (1 - Depr_{econom})$$

in care:

CIB: costul de inlocuire brut ;

Depr. fiz: deprecierea fizica;

Depr. funct:deprecierea functionala;

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile : Cataloage Iroval- editia 2009- autor Corneliu SCHIOPU.

Costul de inlocuire brut (CIB), in cazul de fata, a fost estimat utilizand cataloagele “Costuri de inlocuire” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2009 si Indicii de actualizare a valorilor valabili pentru perioada August 2021-Iulie 2022.

Deprecierea fizica reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare conform Normativului MLPAT 135/1999

Clădirea a fost edificată in anul 1950.

In baza bibliografiei amintite am intocmit **FISEA de EVALUARE nr.1- (Anexa 7)**, in care sunt prezentate caracteristicile constructive, marimile dimensionale, pretul de cost unitar.

Estimarea deprecierei Fizice conform **Anexei nr 2** la GEV 500 – Tabel 17 – Cladiri de locuit:

Stare tehnica – **satisfăcătoare**

Valoarea determinata- Costul de Inlocuire Net (CIN), conform FISEI DE EVALUARE din Anexa 6 este:

Clădire- $V_{cost} = 10.045$ EUR, adica 49.685 LEI- valoare fără TVA
Valoare piață teren- $V_{teren} = 6.460$ EUR, adica cca. 31.950 Lei- valoare fără TVA

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	$V_{cost} = 81.635$ LEI, echivalent 16.505 EUR
--	--

4.3.3 ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN INCHIRIERE

Din analiza pieței locale am găsit un număr foarte redus de ofertate la inchiriere. Din lipsa unor informații relevante la inchirierea caselor in curte comună la periferia orașului, in Turda, in opinia mea metoda nu se poate aplica- ar conduce la valoare irelevantă..

4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

-abordarea prin comparatii de piata $V = 82.900$ LEI, echivalent 16.760 EUR
-abordarea prin costuri $V = 81.635$ LEI, echivalent 16.505 EUR
-abordarea prin venit $V =$ irelevanta

Avand in vedere caracterul pietei imobiliare de la data evaluarii, "piata relativ activă" este posibil ca valoarea estimată pe baza comparatiilor de piata sa fie mai relevanta decat valoarea determinata la abordarea prin cost. In opinia mea "valoarea de piață (piață)" este:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATĂ	82.900 LEI echivalent 16.760 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin comparatii de piata
Valoarea estimata este fără TVA.	

EVALUATOR
Ing. INDREI ROMULUS FABIAN





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. cerere 47250
Ziua 18
Luna 11
Anul 2021

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65743 Turda

Cod verificare
100 0 75 532



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str. Mihai Eminescu, Nr. 2-8, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65743	147	Teren împrejmuit; imobil delimitat de zidurile construcției în totalitate

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65743-C1	Loc. Turda, Str. Mihai Eminescu, Nr. 2-8, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:147 mp; S. construita desfasurata:147 mp; Spatiu comercial - CIE - compus din 2 birouri, 2 camere, 2 bai si un hol, edificat inainte de anul 2000.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
47250 / 18/11/2021	
Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Municipiul Turda, Consiliul Local; Act Notarial nr. 6359, din 03/12/2021 emis de Societatea Profesionala Notariala Augusta; Act Administrativ nr. Inventarul bunurilor, din 12/11/2021 emis de Municipiul Turda;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE : cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA, CIF:4378930, DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

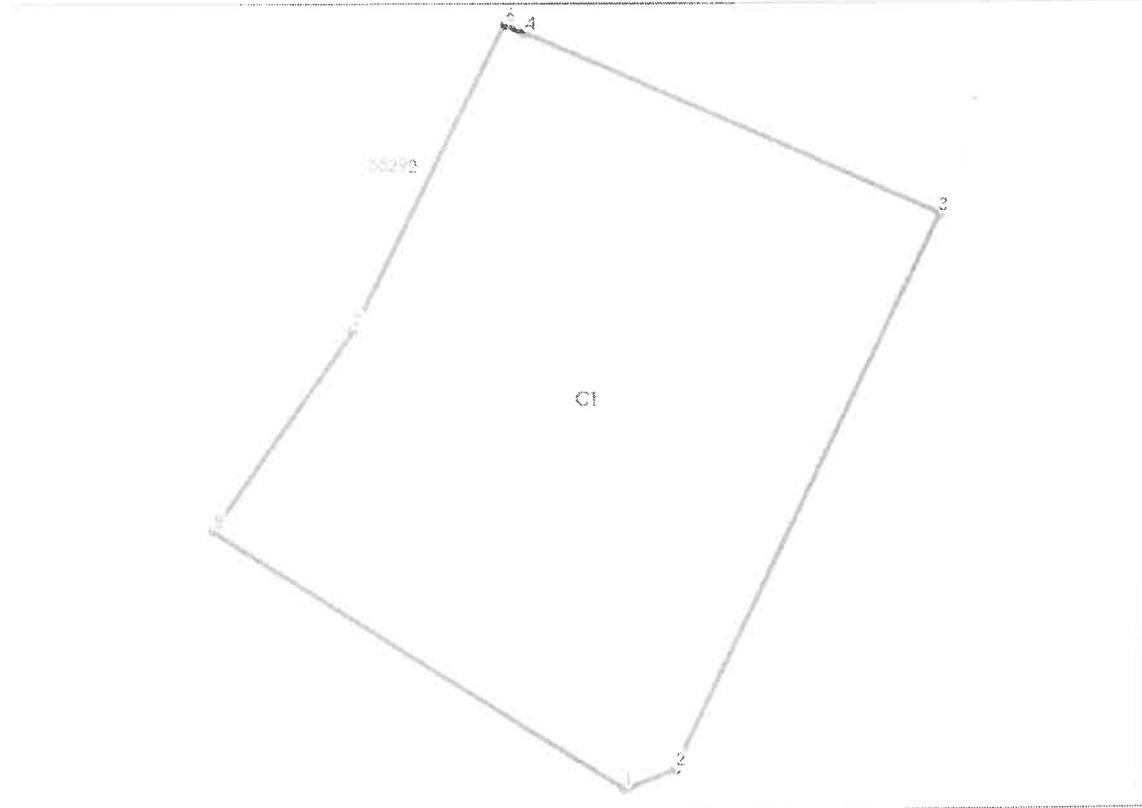
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
55743	147	Imobil delimitat de zidurile construcției în totalitate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilani	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	147	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	65743-C1	construcții industriale și edilitare	147	Cu acte	S. construită la sol: 147 mp; S. construită desfășurată: 147 mp; Spațiu comercial - CIE - compus din 2 birouri, 2 camere, 2 bai și un hol, edificat înainte de anul 2000.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.19
2	3	13.632
3	4	9.91

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	147			
TOTAL:			147			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
ALJ	65743-C1	construcții industriale și edilitare	147	Cu acte	Spatiu comercial - CIE - compus din 2 birouri, 2 camere, 2 bai și un hol, edificat înainte de anul 2000.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.19
2	3	13.632
3	4	9.91
4	5	0.052
5	6	0.45
6	7	7.555
7	8	5.397
8	1	10.698

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 06-12-2021

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

Consilier/Inspector de specialitate,

GANA ELENA SELEGEAN

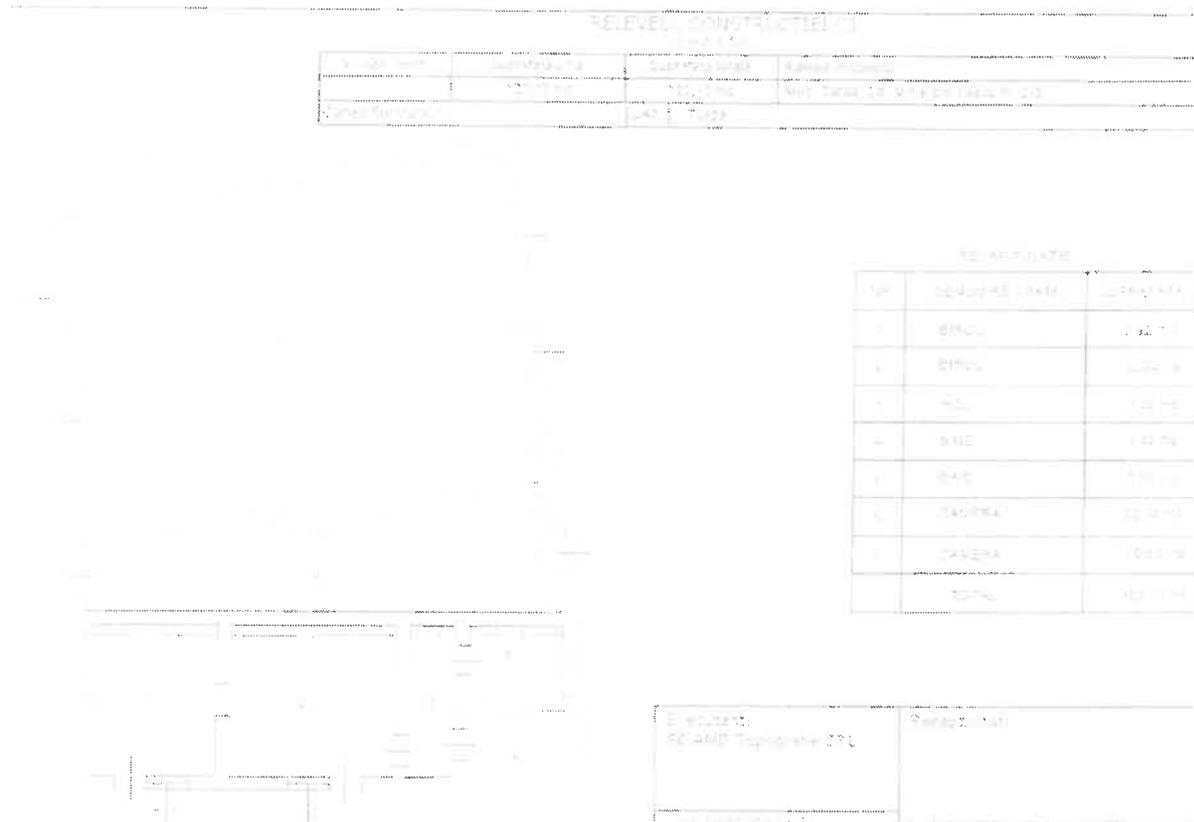


Figura 1 .

Suprafata construita $S_c=147,00 \text{ mp}$. $S_{cd}=147,00 \text{ mp}$.

Acoperisul cladirii este realizat cu sarpanta din lemn si invelitoare din tigla .

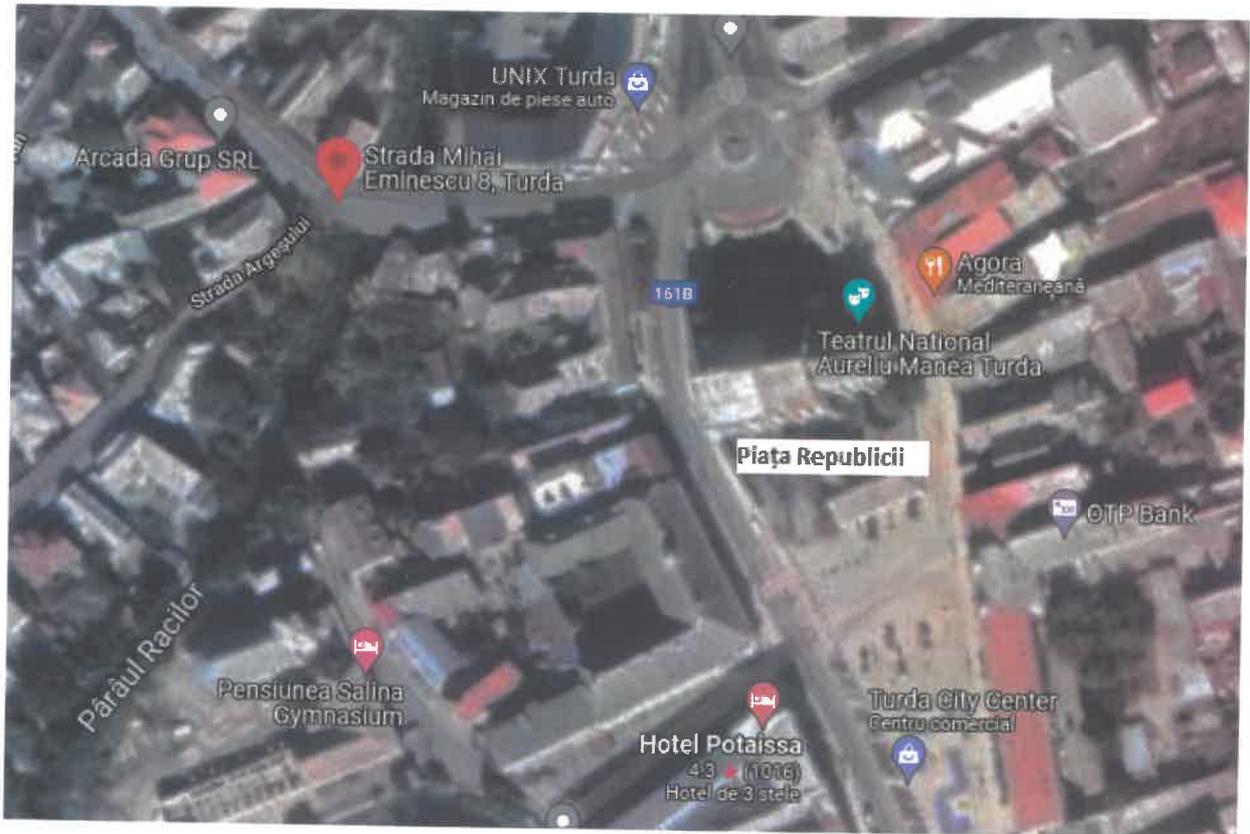
Accesul in cladire se realizeaza direct din exterior .

c. Descrierea structurală .

Suprastructura este realizata cu pereti structurali din zidarie de caramida . Plauseul peste parter este din lemn . Acoperisul este cu arpanta din lemn cu invelitoare din tigla .

Fundatiile sunt realizate din beton ciclopian cu adancimea de 0,30 m , de la nivelul terenului , si latimea de 0,30 m . Talpa fundatiei este situata in stratul de umplutura argiloasa , prafoasa - nisipoasa , brună , cu fragmente de pietrisuri , material de constructii , resturi lemnoase , benzi negricioase organice de maluri , etc (conform studiului geotehnic , foto 2) .





Teren intrav. Turda, str. M. Eminescu, nr. 8,		07.01.2022	1 Eur =	4.9460 lei	
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	147	480	475	506	524
Valoare oferta - cu TVA		24,500	19,900	28,000	18,340
<i>Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA</i>		51	42	55	35
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-10%	-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-5	-4	-6	-4
PRET (EURO/mp)		45.94	37.71	49.80	31.50
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		45.9	37.71	49.80	31.50
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		45.94	37.71	49.80	31.50
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		45.94	37.71	49.80	31.50
<i>Condițiile pieței</i>	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		45.94	37.71	49.80	31.50
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
<i>Localizare</i>	str. M. Eminescu	Flora Park	str. Ecoului	str. Agricult.	Parc Flora
<i>Ajustare %</i>		30%	30%	20%	30%
<i>Ajustare (Euro)</i>		13.8	11	10	9.5
PRET CORECTAT (EURO/mp)		59.7	49.0	59.8	41.0
<i>Acces la proprietate</i>	asfaltat, direct	direct, asfalt	direct, pietriș, pantă mică	direct, asfalt, panta mică	direct, balastat, pantă mică
<i>Ajustare %</i>		0%	10%	5%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	3.8	2.5	3.2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		59.7	52.8	62.25	44.1
<i>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</i>	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	pe teren	la front
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	0%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2	1.9	0.0	2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		62.0	54.7	62	45.7

<i>Vecinatati</i>	case individuale	case, vile,	case, vile,	case, vile,	case, vile,
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		62.0	54.7	62.25	45.7
<i>Facilitati / impedimente</i>	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., panta ușoară	forma dreptungh., panta ușoară	forma dreptunghi ulara, panta	forma regulata/ teren panta
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	5%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2.3	2	2	3
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		64.3	56.6	64.7	48.8
<i>Suprafata (mp)</i>	147.00	480	475	506	524
<i>Ajustare %</i>		-20.0%	-20.0%	-20.0%	-15.0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-9.2	-7.5	-10.0	-4.7
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		55.1	49.0	54.8	44.1
<i>raport laturi</i>	10.7 ml, 1/1.3	20 ml,1/1.2	13 ml, 1/2.8	32 ml	13 ml, 1/3.2
<i>Ajustare %</i>		0%	5%	-5%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	1.9	-2.5	1.6
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		55.1	50.9	52.3	45.7
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		32.7	32.5	32.9	27.1
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		71.11%	86.11%	66.11%	86.11%
<i>Numar ajustari</i>		5	5	6	5
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	52	CONCLUZIE: Comparabila 4 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	259				
Valoare totala teren - euro- cu TVA	7,687				
Valoare totala teren - euro- fără TVA	6,460				
Valoare - lei- fără TVA	31,949				

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comp. C1</i>	<i>Comp. C2</i>	<i>Comp. C3</i>	<i>Comp. C4</i>
<i>Suprafata utila, mp</i>	32.16	51	111	47	138
<i>Suprafata teren, mp</i>	147	300	360	500	450
<i>Valoare oferta (€)</i>		40,000	110,000	55,000	63,000
<i>Marja negociere (%)</i>		10%	10%	10%	10%
Pret estimat (€)		36,000	99,000	49,500	56,700
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		36,000	99,000	49,500	56,700
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		36,000	99,000	49,500	56,700
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		36,000	99,000	49,500	56,700
Conditiiile pietei	curente	curente	curente	curente	curente
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		36,000	99,000	49,500	56,700
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare/vecinatati	str. M. Eminescu	str. G. Coşbuc	str. Crişan	str. N. Iorga	str. Ion Raţiu
<i>Ajustare %</i>		-5%	5%	5%	10%
<i>Ajustare (€)</i>		-1800	4950	2,475	5670
<i>Pret ajustat (€)</i>		34,200	103,950	51,975	62,370
Acces proprietate	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		34,200	103,950	51,975	62,370
Facilitati/impedimente	teren plat	teren plat	teren plat	teren plat	teren plat
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		34,200	103,950	51,975	62,370
Suprafata teren, mp	147	300	360	500	450
<i>valoare piaţă teren</i>		15690	18828	26150	23535
<i>Pret ajustat (€)</i>		18,510	85,122	25,825	38,835
caracteristici cladire	zidarie cărămidă	zidarie cărămidă	zidarie cărămidă	zidarie cărămidă	zidarie cărămidă
<i>Corectie %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Corectie (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret corectat (€)</i>		18,510	85,122	25,825	38,835
Suprafata utila, mp	32.16	51.00	111.00	47.00	138.00

Pret unitar constructie (Pret total-Pret Teren)/Su		363	767	549	281
Corectie %		0%	5%	0%	10%
Pret unitar constructie ajustat		363	805	549	310
Pret ajustat (€)		11,672	24,662	17,671	9,050
An constructie	1950	comparabil	anii 70	1970	comparabil
Ajustare %		0%	-10%	-10%	0%
Ajustare (€)		0	-9,900	-4,950	0
Pret ajustat (€)		11,672	14,762	12,721	9,050
Tip - casa individuală	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa
Corectie %		0%	0%	0%	0%
Corectie (€)		0	0	0	0
Pret corectat (€)		11,672	14,762	12,721	9,050
Echiparea tehnico-edilitara	curent el., apa-canal, gaze	similar	centrală termică	sobe teracotă	sobe teracotă
Ajustare %		0%	2%	0%	0%
Ajustare (€)		0	1980	0	0
Pret ajustat (€)		11,672	16,742	12,721	9,050
Finisaje,	standard	ușor mai slabe	mai bune	usor mai bune	mai slabe
Corectie %		5%	-10%	-5%	10%
Ajustare (€)	finalizate	584	-1,674	-636	905
Pret ajustat (€)		12,256	15,068	12,085	9,955
Alte dotari/componente- garaj, boxe	nu	nu	beci. loc parcare	nu	nu are
Ajustare (€)		0	-3000	0	0
Pret ajustat (€)		12,256	12,068	12,085	9,955
Ajustare totala bruta absoluta - Euro		2,384	21,504	8,061	6,575
Ajustare totala bruta absoluta - %		6.6%	21.7%	16.3%	11.6%
Numar ajustari		3	7	4	4
<i>Valoarea estimata (Euro)- cu TVA</i>		12,256	CONCLUZIE: Comparabila 1 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea proprietatii de evaluat pe aceasta cale.		
<i>Valoare de piață teren- Euro- Cu TVA</i>		7,687			
<i>Valoare de piațacasă+teren- Euro- cu TVA</i>		19,943			
<i>Valoare de piațacasă+teren- LEI</i>		98,640			

COMPARABILA 1

<https://www.proprietati.cluj.ro/detalii-i-1777>

De vanzare casa in turda • CLUJ • Mobilă Fresh

40 000 € Preț negociabil

Vanzator
Andreea

Descriere
De vanzare casa in TURDA str G. Cosbuc intinziata,compusa din 2 camere bucatarie,bai,camara si in suprafata de 51 m patrati,locuibil,curte, magazine,gradina cu vile cu suprafata de 300mp ocupatia imediat. Detalii intre orele 9 - 14 si 17 - 20 La telefon,0711***1150

Localizare

Sc= 80 mp



COMPARABILA 2

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/111-mp-casa-vanzare-turda-cluj-2286164>



Salvează Distribuie

110.000 €

Vezi anunțul pe romimo.ro

Postat pe: 09.12.2021 Actualizat pe: 25.12.2021

110.000 €

1 / 10

15 zile în urmă

Casa in zona centrala

Descopera o proprietate

Detalii

Suprafata utila 111 m²

Descriere

Vand casa cu 3 camere situata in Turda, pe strada Crișan. Imobilul se compune din 3 camere spațioase cu parchet din lemn masiv, bucatarie, 2 camere, salon de primire, baie, beci cu 2 incaperi, terasa, anexe. Casa are o structura solida, fiind construita din pereți groși de caramida are 2 intrari, podul este inalt, fapt ce permite mansardarea. Dispune de centrala termica pe gaz, iar pereții sunt izolați. Una dintre camere se poate transforma cu ușurință într-o a doua baie. Suprafata totala a terenului este de 360 mp, are ieșire la doua strazi și loc de parcare in curte. La un capăt al strazii se afla Colegiul Național Mihai Viteazu, iar la celalalt capăt Școala generala Gheorghe Banțuș. Zona liniștita, cu trafic auto redus ca intensitate. Traficul greu este interzis. Ieșire rapida la E81 spre Cluj - Napoca.

COMPARABILA 3- vezi- <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-casa-cu-gradina-IDq94Q.html>

55 000 €



Vand Casa cu Gradina

55 000 €

Cluj Napoca, Turda

47 mp

55 000 €

Prezentare generală

Suprafata construita (mp): 47 m²

Suprafata teren (mp): 500 m²

Stare: utilizat

Orientare: sud

Suprafata utila (mp): 47

Tip locuinta: locuinta utilizata

Compartimentare: decomandat

Numarul de bai: 1

Numarul de camere: 2

Tip proprietate: singur in curte

Anul constructiei: 1970

Numarul total de etaje: 1

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit

Descriere anunt

Vand casa cu gradina in Turda Noua strada Nicolae Iorga nr. 38. Casa are suprafata locuibila de 47mp si o gradina de 500mp.

Comoditati

• gata!

• mobilat

• conducta de gaze naturale

Infrastructura

• ELECTRICITATE

• CANALIZARE

• ACVA CALDIFRIDA

Adresa: Cluj Napoca, Turda, strada Nicolae Iorga nr. 38. Casa are suprafata locuibila de 47mp si o gradina de 500mp.

COMPARABILA 4- vezi- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/138-mp-casa-vanzare-turda-cluj-1281245>



Agentie
65.000 €



Vand casa in Turda-zona centrata

Detalii

Camere

Suprafata utila

47 mp

Descriere

Vand casa mobilata in Turda, str. Dr. Ioan Haba, compusa din 2 camere, bucatarie, baie, living, gata, piscina. Suprafata construita: 47mp. Costeaza 65.000 € (compara) Gata - 2 camere. Suprafata teren: 500mp.



Casa Parter

Anexa 7

Primăria Turda

Proprietar:

Adresă obiectiv: Turda, str. M. Eminescu, nr. 8

An PIF 1950

Data evaluării:

07.01.2022

Suprafața construită

Sc (mp) = 40.20

0.00

Suprafața desfașurată

Sdc (mp) = 40.20

0.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)//BUC	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție dist. Transp.	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxE xF
Infrastructura/ Suprastructura							
	FCBS-V1	40.20	462.6	18,597	1.003	1.000	18,652
	Subsol	0.00	0.0	0	1.003	1.000	0
	Suprastructura	40.20	1,259.8	50,644	1.003	1.000	50,796
	Total						69,448
Finisaj+ Acoperis							
	Finisaje	40.20	1,771.1	71,198	1.003	1.000	71,412
	Scara interioara	0.00	0.0	0	1.003	1.000	0
	Invelitoare	48.24	552.0	26,628	1.003	1.000	26,708
	Total						98,120
Finisaj fatada							
	Finisaje exterioare	50.00	256.9	12,845	1.003	1.000	12,884
	Total						12,884
Instalții							
	electrice	40.20	150.0	6,030	1.003	1.000	6,048
	incalzire- electr.	40.20	164.4	6,609	1.003	1.000	6,629
	Ciuveta bucat	2.00	1,968.6	3,937	1.003	1.000	3,949
	Total						16,626
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							
Depreciere fizica	71 ani	Anexa nr 2 la GEV 500 – Tabel 17 – Cladiri de locuit			70.00%		197,078
TOTAL COST (CIN) (LEI) -TVA inclus							137,954
TOTAL COST (CIN) (LEI) - fără TVA							59,123
VALOARE PIAȚĂ TEREN- fără TVA							49,683
VALOARE PIAȚĂ CASĂ+TEREN							31,950
							81,633





