Primăria
Municipiului Turda

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

Nr. proiect: 204/23.09.2022
Avizat
Compartiment Relația cu Consiliul Local
Jr. Adrian Vana

Direcția Economică	Direcția Impozite și Taxe Locale	Direcția Tehnică	Direcția Strategie și Dezvoltare Locală	Direcția de Asistență Socială Turda	Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului	Serviciul Administrație Publică Locală	Biroul Resurse Umane

Aviz comisia 1	Aviz comisia 2	Aviz comisia 3	Aviz comisia 4	Aviz comisia 5

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a unor spații cu destinația de cabinete medicale și a cotei de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 – sala de așteptare, situate în incinta Micropoliclinicii din municipiul Turda, str. Lianelor nr. 11, județul Cluj

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

Luând în dezbatere **proiectul de hotărâre** privind aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a unor spații cu destinația de cabinete medicale și a cotei de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 – sala de așteptare, situate în incinta Micropoliclinicii din municipiul Turda, str. Lianelor nr. 11, județul Cluj, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl.Cristian Octavian Matei;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu nr. 26172/08.09.2022 și avizul Comisiei de specialitate nr. 1 *"Buget – finante, prognoze economice și investitii"*, avizul Comisiei nr. 2 *"Administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare"* a Consiliului Local al Municipiului Turda și Comisiei nr. 3 *"Urbanism și amenajarea teritotiului, administrarea domeniului public si privat, protecția mediului, investiții"* ale Consiliului Local al Municipiului Turda precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Piper Nicolae;

Analizând prevederile O.U.G. nr. 68 din 28 mai 2008 privind vânzarea spaţiilor proprietate privată a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale cu destinaţia de cabinete medicale, precum şi a spaţiilor în care se desfăşoară activităţi conexe actului medical;

În temeiul prevederilor art. 139, alin . 3, lit. g, art. 129, alin. 6, lit. a, art. 196 alin. 1, lit. a, art. 297, alin. 1, lit. C, ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum şi ale Regulamentului de organizare şi functionare al Consiliului Local al municipiului Turda

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitaţie publică cu strigare a unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale şi a cotei de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 – sala de aşteptare, situate în incinta Micropoliclinicii din municipiul Turda, str. Lianelor nr. 11, la parter, identificate astfel:

- unitatea individuală nr. 6, cu număr cadastral 53021-C1-U6, compusă din cabinet medical, hol, baie, sas, wc, având suprafaţa utilă de 24,39 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 6.21/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 27.71/398-a parte;
- unitatea individuală nr. 27, cu număr cadastral 53021-C1-U27 compusă din cabinet medical având suprafaţa utilă de 13.04 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 3.32/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 13.22/398-a parte;
- cota de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 compusă din sala de aşteptare în suprafaţa utilă de 10.50 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 2.67/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 10.64/398-a parte.

  Imobilele care fac obiectul vânzării prin licitatie publică sunt identificate prin extrase de carte funciară şi releveuri, Anexele 1-6, ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Spaţiile cu destinaţia de cabinete medicale şi cota de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 – sala de aşteptare, se vor vinde prin licitaţie publică cu strigare ca un tot unitar, participanţii la licitaţia publică având obligaţia de a prezenta oferte pentru cumpărarea întregii proprietăţi care face obiectul procedurii de licitaţie.

Art.3. Se aprobă raportul de evaluare al imobilului nr. 142/01.09.2022, întocmit de evaluator autorizat, Piper Nicolae, pentru unităţile individuale nr. 6 şi 27, prin care se stabileşte o valoare totală de 114.500 lei . Valoarea cotei de 2/3 din unitatea individuală nr. 7, în suprafaţă totală de 10.50 mp, este inclusă în preţul mai sus menţionat.

Nivelul minim al preţului de vânzare este de – 114.500 lei reprezentând valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanţii la licitaţie.

Art.4. Preţul stabilit în urma licitaţiei publice se va plăti integral, în lei, în termen de 15 de zile calendaristice de la data facturării.

Art.5. În vederea participarii la licitaţia publică, persoanele interesate vor achita următoarele taxe:

- **caietul de sarcini - 50 de lei,**
- **taxa de participare - 100 lei,**
- **garanţia de participare – 11.450 lei,**

  Pasul de strigare, va avea valoarea de **4.000 lei.**

Art.6. Se aprobă documentaţia de atribuire, inclusiv caietul de sarcini, pentru licitaţia publică pentru vânzarea spaţiilor cu destinaţia de cabinete medicale şi a cotei de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 – sala de aşteptare, bunuri ce apartin domeniului privat al Municipiului Turda, Anexa nr. 7, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se împuterniceşte primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare şi să numească prin dispoziţie, comisia de vânzare a spaţiilor medicale şi comisia de soluţionare a contestaţiilor.

Art.8. Se aprobă desemnarea următorilor consilieri locali, ca reprezentanţi ai Consiliului Local al Municipiului Turda, în Comisia de vânzare a spaţiilor medicale şi comisia de contestaţii:

8.1. în comisia de de vânzare a spaţiilor medicale
- membru : Mara Sur – consilier local
- membru: Ioana Orbean – consilier local

8.2. în comisia de soluţionare a contestaţiilor
- membru : Paul Năstase– consilier local
- membru : Paul Sârbu– consilier local

Art. 9. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică precum şi cele pentru îndeplinirea procedurilor de publicitate imobiliară cad în sarcina cumpărătorului.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituţiei Prefectului Judeţului Cluj, precum şi Serviciului Evidenţa Patrimoniului, Direcţiei Economice, Direcţiei Impozite si Taxe, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru si Directiei Administraţie Publica Locală, în vederea ducerii la îndeplinire, şi se aduce la cunostinţă publică prin afisare la sediul Consiliului Local Turda şi postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Contrasemnează,
Secretar General al mun. Turda

jr.MĂRGINEAN ELENA MIHAELA

VOTURI. pentru:.....

împotriva.....

abţineri.....

Numărul total al consilierilor în funcţie : 21

Numărul consilierilor participanţi la vot este.....

Primăria
Municipiului Turda

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 26172/08.09.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a unor spații cu destinația de cabinete medicale situate în incinta Micropoliclinicii din municipiul Turda, str. Lianelor nr. 11, proprietate privată a Municipiului Turda, după cum urmează:

- unitatea individuală nr. 6, cu număr cadastral 53021-C1-U6, compusă din cabinet medical, hol, baie, sas, wc, având suprafața utilă de 24,39 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 6.21/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 27.71/398-a parte;
- unitatea individuală nr. 27, cu număr cadastral 53021-C1-U27 compusă din cabinet medical având suprafața utilă de 13.04 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.32/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 13.22/398-a parte;
- cota de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 compusă din sala de așteptare în suprafața utilă de 10.50 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 2.67/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 10.64/398-a parte.

Prin H.C.L. nr. 156/30.07.2020 a fost aprobată documentația tehnică de dezmembrare/apartamentare și înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilelor rezultate în urma dezmembrării imobilului identificat prin nr. cadastral 53021-C1 Turda, situat în Turda, str. Lianelor nr. 11, în favoarea Municipiului Turda – domeniul privat. Din apartamentarea construcției identificate cu nr. cadastral 53021-C1 – Micropoliclinica- au rezultat 25 de unități individuale, fiecare dintre acestea fiind înscrise în cărți funciare noi.

Ulterior, ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 141/30.06.2022, unitatea individuală nr. 8, identificată cu nr. cadastral 53021-C1-U8, compusă din 2 cabinete medicale, cu suprafața utilă de 26,67 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 6.79/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 27.03/398-a parte, a fost supusă unei operațiuni de apartamentare, rezultând două unități individuale noi, după cum urmează:

- unitatea individuală nr. 26, compusă din: cabinet medical, cu suprafața utilă de 13.63 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.47/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cadastral 53021 și teren aferent în cotă de 13.81/398-a parte, cu nr. cadastral nou 53021-C1-U26
- **unitatea individuală nr. 27** compusă din: cabinet medical, suprafața utilă de 13.04 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.32/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cadastral 53021 și teren aferent în cotă de 13.22/398-a parte, cu nr. cadastral nou 53021-C1-U27.

Prețul de pornire al licitației publice – valoarea minimă pe care participanții trebuie să o ofere pentru cumpărarea bunurilor ce fac obiectul licitației este de **114.500 lei,** conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Piper Nicolae.

Ofertele vor putea fi depuse numai de persoanele fizice sau juridice care cumpără documentaţia elaborată în vederea organizării şi desfăşurării licitatiei publice, (inclusiv caietul de sarcini). Costul documentaţiei este de 50 de lei şi se achită numerar, la casieria Primariei Municipiului Turda, sau în contul RO61TREZ21921360250XXXXX.

Taxa de participare la licitaţie este de 100 de lei, iar valoarea unui pas de strigare este de 4.000 de lei. Garanţia de participare, care nu poate fi mai mică decât suma cheltuielilor ocazionate de organizarea şi desfăşurarea procedurilor de vânzare a spaţiului medical, inclusiv publicitatea şi întocmirea raportului de evaluare, conform art. 19, lit. e, din O.UG. nr. 68 din 28 mai 2008, este în valoare de **11.450 lei.**

Obiectul licitaţiei publice cu strigare îl constituie spaţiile cu destinaţie de cabinete medicale – U.I. 6 şi U.I. 27, precum şi cota de 2/3 din U.I. nr. 7- reprezentând sala de aşteptare, aceastea fiind vândute ca un tot unitar (un întreg), ofertele privind o singură unitate individuală nefiind luate în considerare.

Pot participa la licitaţia publică persoanele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) au calitatea de persoane fizice autorizate, societăţi comerciale, unităţi medicale cu personalitate juridică sau unităţi care desfăşoară activităţi conexe actului medical cu personalitate juridică, autorizate în conditiile legii pentru furnizarea de servicii publice de asistenţă medicală umană preventivă, curativă, de recuperare şi de urgenţă.

a) au plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) au depus toate documentele solicitate în caietul de sarcini, în termenul prevăzut în anunţul de licitaţie;

c) au îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu se afla în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Nu au dreptul să participe la licitaţie persoanele care sunt beneficiarele unui alt contract de vânzare cumpărare, în condiţiile O.UG. nr. 68 din 28 mai 2008.

Motivatia vânzării

Prin vânzarea spaţiilor care fac obiectul licitaţiei publice cu strigare se urmăreste valorificarea eficientă a bunurilor ce aparţin domeniului privat al municipiului Turda, în sensul obţinerii de venituri suplimentare la bugetul local cât şi susţinerea practicării asistentei medicale umane şi /sau desfăşurarea de activităţi conexe actului medical, ceea ce este, în mod evident, în interesul şi beneficiul cetăţenilor Municipiului Turda.

Comisia de vânzare a spaţiilor medicale şi comisia de contestaţie se constituie prin dispoziţie a primarului, fiecare având următoarea componenţă:

a) două persoane din aparatul de specialitate al primarului localităţii în a cărui proprietate sau administrare se află spaţiul medical;

b) un reprezentant al autorităţii de sănătate publică judeţene;

c) un reprezentant al colegiului teritorial al medicilor şi, după caz, un reprezentant al colegiului teritorial al medicilor dentişti;

d) un reprezentant al direcţiei generale a finanţelor publice judeţene desemnat de directorul general;

e) 2 consilieri locali ai municipiului în a cărui proprietate, respectiv administrare se află spaţiul medical.

(3) În cazul imposibilităţii membrilor titulari de a participa la lucrările comisiei, aceştia vor fi înlocuiţi de membrii supleanţi stabiliţi prin dispoziţie a primarului.

Anunţul de vânzare se publică în unul sau mai multe cotidiene locale şi naţionale, de largă circulaţie, şi se afişează la sediul vânzătorului, cu cel puţin 15 zile înainte de data organizării licitaţiei.

Licitatia se va desfăşura în condiţiile prevăzute la Capitolul 3 din O.U.G. 68/2008 privind vânzarea spaţiilor proprietate privată a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale cu destinaţia de cabinete medicale, precum şi a spaţiilor în care se desfăşoară activităţi conexe actului medical şi documentaţiei de atribuire pentru licitaţia publică cu strigare.

Preţul de vânzare a spaţiilor ce fac obiectul licitaţiei publice se va plăti de cumpărător integral, în termen de 15 de zile de la data facturării.

Facturarea şi încasarea preţului datorat conform contractului de vânzare cumpărare se face de către Directia Economica, prin compartimentul de resort.

Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică precum şi cele pentru îndeplinirea procedurilor de publicitate imobiliară cad în sarcina cumpărătorului.

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea şi aprobarea Consiliului Local al municipiului Turda, este justificat şi susţinut din punct de vedere legal, de prevederile următoarelor acte normative în vigoare: art. 129 si art. 196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , art. 139, alin. (3) şi O.UG. nr. 68 din 28 mai 2008.

Propunerea privind vânzarea prin licitatie publică cu strigare a spaţiilor cu destinaţie de cabinete medicale – U.I. 6 şi U.I. 27, precum şi cota de 2/3 din U.I. nr. 7- reprezentând sala de aşteptare, considerăm că este necesară, oportună şi legală, drept pentru care supunem aprobării consiliului local proiectul de hotărâre şi documentaţia aferentă vânzării bunurilor sus-menţionate.

Şef S.E.P.,
Dan Cismaş

Întocmit, 1 ex.
Şelaru Ana Maria

Primăria
Municipiului Turda

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea vânzării prin licitaţie publică cu strigare a unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale, situate în incinta Micropoliclinicii din municipiul Turda, str. Lianelor nr. 11, proprietate privată a Municipiului Turda, după cum urmează:

- unitatea individuală nr. 6, cu număr cadastral 53021-C1-U6, compusă din cabinet medical, hol, baie, sas, wc, având suprafaţa utilă de 24,39 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 6.21/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 27.71/398-a parte;
- unitatea individuală nr. 27, cu număr cadastral 53021-C1-U27 compusă din cabinet medical având suprafaţa utilă de 13.04 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 3.32/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 13.22/398-a parte;
- cota de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 compusă din sala de aşteptare în suprafaţa utilă de 10.50 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 2.67/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 10.64/398-a parte.

Preţul de pornire al licitaţiei publice – valoarea minimă pe care participanţii trebuie să o ofere pentru cumpărarea bunului ce face obiectul licitaţiei este de 114.500 lei conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Piper Nicolae.

Taxa de participare la licitaţie este de 100 de lei, iar valoarea unui pas de strigare este de 4.000 de lei. Garanţia de participare, care nu poate fi mai mică decât suma cheltuielilor ocazionate de organizarea şi desfăşurarea procedurilor de vânzare a spaţiului medical, inclusiv publicitatea şi întocmirea raportului de evaluare, conform art. 19, lit. e, din O.UG. nr. 68 din 28 mai 2008, este în valoare de 11.450 lei.

Obiectul licitaţiei publice cu strigare îl constituie spaţiile cu destinaţie de cabinete medicale – U.I. 6 şi U.I. 27, precum şi cota de 2/3 din U.I. nr. 7- reprezentând sala de aşteptare, aceastea fiind vândute ca un tot unitar (un întreg), ofertele privind o singură unitate individuală nefiind luate în considerare.

Pot participa la licitaţia publică persoanele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a) au calitatea de persoane fizice autorizate, societăţi comerciale, unităţi medicale cu personalitate juridică sau unităţi care desfăşoară activităţi conexe actului medical cu personalitate juridică, autorizate în conditiile legii pentru furnizarea de servicii publice de asistenţă medicală umană preventivă, curativă, de recuperare şi de urgenţă.

a) au plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) au depus toate documentele solicitate în caietul de sarcini, în termenul prevăzut în anunţul de licitaţie;

c) au îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu se afla în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Nu au dreptul să participe la licitaţie persoanele care sunt beneficiarele unui alt contract de vânzare cumpărare, în condiţiile O.UG. nr. 68 din 28 mai 2008.

Licitatia se va desfăşura în condiţiile şi termenele prevăzute la Capitolul 3 din O.U.G. 68/2008 privind vânzarea spaţiilor proprietate privată a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale cu destinaţia de cabinete medicale, precum şi a spaţiilor în care se desfăşoară activităţi conexe actului medical şi a regulamentului privind elaborarea şi prezentarea ofertelor în cadrul licitaţiei publice cu strigare.

Raportul de specialitate întocmit prezintă aspectele de ordin juridic şi faptic în baza cărora se justifică adoptarea proiectului de hotărare în forma prezentată.

În considerarea aspectelor invederate, supun spre aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplineşte cerinţele legale.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

ANEXA 7 LA H.C.L. NR.....

ROMANIA
JUDEŢUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

DOCUMENTAŢIA DE ATRIBUIRE PENTRU
LICITAŢIA PUBLICĂ CU STRIGARE
privind
vânzarea spaţiilor cu destinaţia de cabinete medicale şi a cotei de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 – sala de aşteptare, bunuri ce aparţin domeniului privat al Municipiului Turda

ORGANIZATOR: ***Municipiul Turda, prin Comisia constituită în conformitate cu O.U.G. nr. 68/2008***

CUPRINS:

I. SECŢIUNEA I: CAIETUL DE SARCINI
II. SECŢIUNEA II: INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI
III. SECŢIUNEA III:FORMULARE

- 2022 -

SECŢIUNEA I
CAIETUL DE SARCINI

1. Informaţii generale

1.1. Datele de identificare ale proprietarului

- Denumire : Municipiul Turda
- Adresa: Piaţa 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judeţul Cluj, România
- Cod Fiscal: 4378930
- Telefon/ 0264 313 160
- Fax: 0264 317 081
- E-mail: patrimoniu@primariaturda.ro

1.2. Descrierea şi identificarea bunurilor care fac obiectul vânzării

Obiectul vânzării prin licitaţie publică cu strigare îl constituie spaţiile cu destinaţia de cabinete medicale situate în incinta Micropoliclinicii din municipiul Turda, str. Lianelor nr. 11, proprietate privată a Municipiului Turda, după cum urmează:

- unitatea individuală nr. 6, cu număr cadastral 53021-C1-U6, compusă din cabinet medical, hol, baie, sas, wc, având suprafaţa utilă de 24,39 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 6.21/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 27.71/398-a parte;

- unitatea individuală nr. 27, cu număr cadastral 53021-C1-U27 compusă din cabinet medical având suprafaţa utilă de 13.04 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 3.32/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 13.22/398-a parte;

- cota de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 compusă din sala de aşteptare în suprafaţa utilă de 10.50 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 2.67/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 10.64/398-a parte.

Bunurile mai sus descrise se vând ca un tot unitar (un întreg), ofertele privind o singură unitate individuală nefiind luate în considerare.

1.3 Destinaţia bunurilor care urmează a fi vândute prin licitaţie publică

Imobilele dobândite în condiţiile Ordonanţei de Urgenţă nr. 68/2008 nu pot fi înstrăinate, închiriate sau folosite de cumpărător pentru alte activităţi decât în scopul desfăşurării activităţii medicale şi/sau a activităţilor conexe actului medical.

1.4. Au dreptul de a cumpăra spaţiile medicale ce fac obiectul O.U.G. nr. 68/2008 medicii, medicii dentişti, dentiştii, biologi, biochimişti, fizicieni, tehnicieni dentari si celelalte persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfăşoară activităţi conexe actului

medicale şi care nu au mai fost beneficiare unui alt contract de vânzare cumpărare în condiţiile O.U.G. nr. 68/2008.

2. Condiţii generale ale licitaţiei

2.1 Procedura aplicată: licitaţie publică cu strigare

2.2 Legislaţia aplicabilă: licitaţia publică cu strigare pentru vânzarea spaţiilor cu destinaţia de cabinete medicale situate în incinta Micropoliclinicii din municipiul Turda, str. Lianelor nr. 11, se va desfăşura în conformitate cu prevederile Capitolului 3 al O.U.G. nr. 68/2008.

2.3 Criteriul general aplicat pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare :

cel mai mare preţ de vânzare oferit, preţul de pornire fiind 114.500 lei.

2.4 Ofertanţii au obligaţia de a achita taxa de participare şi garanţia de participare cel târziu cu o zi înainte de data stabilită pentru desfăşurarea licitaţiei, anexând cererii de participare la licitaţie dovezile privind achitarea acestora.

2.5 După adjudecare, imobilele care fac obiectul vânzării vor fi destinate exclusiv desfăşurării de activităţi medicale, sarcină ce va fi prevăzută în contract şi va fi notată în cartea funciară a imobilelor. Imobilele dobândite în condiţiile O.U.G. 68/2008 nu pot fi înstrăinate, închiriate sau folosite de cumpărător pentru alte activităţi decât în scopul desfăşurării activităţii medicale şi/sau a activităţilor conexe actului medical.

2.6 Contractul de vânzare cumpărare se va încheia cu câştigătorul licitaţiei în termen de 15 zile de la data încheierii procedurii de soluţionare a contestaţiilor.

2.7 Preţul stabilit în urma licitaţiei se va achita integral, în termen de maxim 15 zile de la data facturării.

2.8 Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică precum şi cele pentru îndeplinirea procedurilor de publicitate imobiliară cad în sarcina cumpărătorului.

2.9 Cumpărătorul va obţine pe proprie răspundere şi cheltuială toate avizele şi autorizaţiile necesare pentru desfăşurarea activităţii medicale în spaţiile ce fac obiectul contractului de vânzare cumpărare.

2.10 În cazul în care la şedinţele de licitaţie nu se prezintă niciun ofertant, Primăria Municipiului Turda, poate decide organizarea unei noi licitaţii cu strigare.

Aspectele privind modalităţile de obţinere a documentaţia necesară pentru participarea la licitaţia publică şi costul acesteia, costurile şi documentele necesare participării la licitaţia publică, elaborarea şi prezentarea ofertelor, modul de desfăşurare a licitaţiei publice cu strigare, precum şi instrucţiunile privind modul de utilizare a căilor de atac, se regăsesc în Secţiunea II a prezentei documentaţii: *Instrucţiuni pentru ofertanţi.*

SECTIUNEA II

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

1. Modalităţi de obţinere a documentaţia necesară pentru participarea la licitaţia publică şi costul acesteia.

Persoanele interesate pot achiziţiona documentaţia necesară pentru participarea la licitaţia publică, pusă la dispoziţie acestuia pe suport de hârtie, contra sumei de 50 lei, de la Serviciul Evidenţă Patrimoniu din cadrul Primăriei Turda, str. 1 Decembrie 1918 nr. 31-33, contravaloarea acesteia se va achita la casieria Primăriei, ori în contul de trezorerie al Municipiului Turda: RO61TREZ21921360250XXXXX.

2.Elemente de preţ

2.1 Preţul minim de pornire la licitaţie

Preţul de pornire al licitaţiei este de – **114.500 lei** reprezentând valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanţii la licitaţie.

2.2 Pasul de strigare este în valoare de **4.000 lei.**

2.3 Garanţia de participare

2.3.1 Cuantumul garanţiei este de **11.450 lei,** şi se va achita, până la data limita de depunere a ofertelor, la casieria Primăriei Municipiului Turda sau în contul de trezorerie: RO86TREZ2195006XXX000064.

2.3.2 În cazul participantului declarat câştigător, garanţia de participare constituie avans la plata preţului stabilit în urma licitaţiei.

2.3.3 Garanţia de participare se restituie în urma unei solicitări scrise, participanţilor la licitaţie care au fost declaraţi neeligibili în urma analizării ofertelor de capabilitate sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare, în termen de maxim 15 zile calendaristice de la data depunerii solicitării.

2.3.4 Garanţia de participare se pierde în următoarele situaţii:

a) Ofertantul câştigător nu semnează procesul verbal al licitaţiei publice cuprinzând datele cu privire la desfăşurarea procedurii de vânzare şi preţul obţinut pentru spaţiul vândut;
b) Ofertantul a depus toate documentele în vederea participării şi nu se prezintă la licitaţie;
c) Ofertantul câştigător nu semnează contractul de vânzare-cumpărare cu Municipiul Turda în termen de maximum 15 zile de la data încheierii procedurii de soluţionare a contestaţiilor, care se soluţionează în termen de 5 zile de la depunerea acestora de către Comisia de contestaţii desemnată în acest scop.

2.4 Taxa de participare

Taxa de participare, în valoare de 100 de lei, se poate achita numerar, la casieria Primariei Mun. Turda, ori în contul de trezorerie al Municipiului Turda: RO61TREZ21921360250XXXXX.

3.Documentele necesare pentru participarea la licitaţia publică

3.1. pentru persoane juridice:

a) cererea de înscriere la licitaţie;

b) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante şi de pe certificatul de înregistrare fiscală;

c) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;

d) dovada privind achitarea tuturor obligaţiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent (Administraţia Finanţelor Publice, cu sediul în Turda, str. Piaţa Romană nr. 15B);

e) dovada privind achitarea tuturor obligaţiilor fiscale către bugetul local, prin prezentarea unui certificat fiscal, emis de Directia Taxe şi Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Turda;

f) declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment (Formular B);

g) declaraţie pe propria răspundere, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de vânzare-cumpărare, în condiţiile O.U.G. nr. 68/2008 (Formular B);

h) împuternicire de la asociaţi pentru reprezentantul legal al persoanei juridice (Formular D);

i) dovada privind achitarea taxei de participare şi a garanţiei de participare

3.2. pentru furnizorii de servicii medicale persoane fizice:

a) cererea de înscriere la licitaţie;

b) copie de pe actul de identitate;

c) copie de pe autorizaţia de funcţionare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz, din care rezultă că are obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activităţi conexe acestora;

d) dovada privind achitarea tuturor obligaţiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent (Administraţia Finanţelor Publice, cu sediul în Turda, str. Piaţa Romană nr. 15B);

e) dovada privind achitarea tuturor obligaţiilor fiscale către bugetul local, prin prezentarea unui certificat fiscal, emis de Direcţia Taxe şi Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Turda;

f) declaraţie pe propria răspundere, din care să rezulte că nu este beneficiarul unui alt contract de vânzare -cumpărare, în condiţiile O.U.G. nr. 68/2008 (Formular C).

g) dovada privind achitarea taxei de participare şi a garanţiei de participare.

Notă: Certificatele de atestare fiscală şi cele privind taxele şi impozitele locale trebuie sa fie emise cu maxim 30 de zile înainte de data deschiderii procedurii şi să fie prezentate în original sau în copie legalizată.

4.Elaborarea şi prezentarea ofertei

4.1. Pentru participarea la licitaţie ofertanţii depun la sediul Primariei Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918, nr. 31-33, judeţul Cluj (Biroul Unic – fosta poştă), cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitaţiei, documentele prevăzute la punctul 3.

4.2. Documentele prevăzute la punctul 3, cu excepţia cererii de înscriere la licitaţie şi dovada privind achitarea taxei de participare şi a garanţiei de participare, vor fi închise şi sigilate de către ofertant într-un plic, format A4, pe care va scrie denumirea şi adresa ofertantului, precum şi menţiunea: " *Pentru licitatia publica cu strigare din data de.....având ca obiect vânzarea spaţiilor din incinta Micropoliclinicii situate în Turda, str. Lianelor nr. 11.*

4.3. Oferta va fi însoţită de:

a) cererea de înscriere la licitaţie (formularul A, secţiunea III) . Depunerea acestei cereri la sediul Primariei Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918, nr. 31-33, judeţul Cluj (Biroul Unic – fosta poştă) alături de documentele în plic sigilat presupune ca ofertantul şi-a însuşit datele înscrise în documentaţia de licitaţie şi că este de acord cu acestea.

b) dovada achitării taxei de participare şi a garanţiei de participare. Acestea vor fi anexate cererii de înscriere la licitaţie, nefiind introduse în plicul sigilat.

4.4 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului şi este valabilă **60 zile calendaristice**, de la data depunerii sale.

4.5 Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

4.6 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.7 Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

5.Desfăşurarea procedurii de licitaţie

5.1 Atribuţiile comisiei de evaluare

a) publică anunţul de licitaţie a spaţiilor în termen de 15 zile de la aprobarea vânzării acestora prin hotărâre a consiliului local.

b) verifică, în prezenţa ofertanţilor, existenţa tuturor documentelor de participare solicitate.

c) verifică şi analizează ulterior documentele de participare depuse de ofertanţi;

d) întocmeşte lista cuprinzând ofertanţii acceptaţi, care include toţi potenţialii cumpărători care au depus documentaţia completă de participare la licitaţie;

e) afişează lista cuprinzând ofertanţii acceptaţi la locul desfăşurării licitaţiei, cu cel puţin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia;

f) desfăşoară procedura de licitaţie publică cu strigare cu ofertanţii acceptaţi;

g) încheie un proces-verbal cuprinzând datele cu privire la desfăşurarea procedurii de vânzare şi preţul obţinut pentru spaţiile vândute.

5.2. Modul de desfăşurare a licitaţiei

5.2.1 Comisia, după ce verifică, în prezenţa ofertanţilor, existenţa tuturor documentelor de participare solicitate, întocmeşte lista cuprinzând ofertanţii acceptaţi pentru a participa la licitatia cu strigare, listă pe care o afişează la locul desfăşurării licitaţiei, cu cel puţin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

5.2.2 Ofertanţilor acceptaţi la licitaţie li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista cuprinzând ofertanţii acceptaţi.

5.2.3 Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă denumirea spaţiilor medicale care se pun în vânzare, preţul de vânzare, denumirea şi numărul de ordine ale ofertanţilor, modul de desfăşurare a licitaţiei, asigurându-se că fiecare ofertant a înţeles procedura de desfăşurare a licitaţiei.

modul de desfăşurare a licitaţiei, asigurându-se că fiecare ofertant a înţeles procedura de desfăşurare a licitaţiei.

5.2.4 În cursul şedinţei de licitaţie ofertanţii au dreptul să anunţe, prin strigare şi prin ridicarea talonului de participare, un preţ egal sau mai mare decât preţul anunţat de preşedintele comisiei de licitaţie.

5.2.5 Licitaţia are loc la data stabilită în anunţul de vânzare şi este valabilă dacă s-au prezentat cel puţin 2 ofertanţi.

5.2.6 Prin excepţie de la prevederile punctului 5.2.5, în situaţia în care se prezintă un singur ofertant care oferă preţul de pornire al licitaţiei, acesta este declarat adjudecatar.

5.2.7 Dacă se oferă preţul de pornire al licitaţiei, preşedintele comisiei de licitaţie va creşte preţul cu câte un pas de licitare până când unul dintre ofertanţi acceptă preţul astfel majorat şi nimeni nu oferă un preţ mai mare.

5.3. Dacă la şedinţele de licitaţie prevăzute de prezentul capitol nu se prezintă niciun ofertant, instituţia publică implicată poate decide organizarea unei noi licitaţii cu strigare.

6.Condiţiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească persoanele pentru a fi admise la licitaţie

Nu au dreptul să participe la licitaţie persoanele care sunt beneficiarele unui alt contract de vânzare cumpărare, în condiţiile O.UG. nr. 68 din 28 mai 2008.

Vor fi admise pentru a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, medic autorizat să desfăşoare activităţile medicale respective (CMI, PFA) sau unitate medico-sanitară cu personalitate juridică, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia;
- a depus oferta în termenele prevăzute, împreună cu toate documentele solicitate la pct. 3;
- are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

7.Încheierea contractului de vânzare cumpărare şi plata preţului

7.1 Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în termen de 15 zile calendaristice de la data încheierii procedurii de soluţionare a contestaţiilor.

7.2 Preţul stabilit în urma licitaţiei publice se va plăti integral, în lei, în termen de 15 de zile calendaristice de la data facturării.

7.3 Predarea spatiilor vândute se va face în baza unui proces verbal de predare primire care va fi încheiat in maxim 10 zile calendaristice de la data încheierii Contractului de vânzare cumpărare.

8.Protecţia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secţiuni autoritatea contractantă are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care îi sunt comunicate cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informatiilor în cauza ar

9.Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

9.1 Atribuţiile Comisiei de contestaţii

Refuzul de a încheia procesul-verbal sau încheierea acestuia prin nerespectarea dispoziţiilor legale poate fi contestată la **comisia de contestaţii**, în termen de 5 zile de la finalizarea procedurii de vânzare.

Comisia de contestaţii, constituită conform prevederilor OUG nr. 68/2008 are următoarele atribuţii:

a) soluţionează contestaţiile formulate împotriva proceselor verbale încheiate de către comisia de vânzare a spaţiilor medicale, în termen de 5 zile de la depunerea acestora.
b) sesizează organele în drept asupra abaterilor constatate în cadrul activităţii desfăşurate.

9.2 Modul de sesizare şi procedura de lucru a Comisiei de contestaţii

Contestaţiile formulate împotriva proceselor verbale încheiate de către comisia de vânzare a spaţiilor medicale, prin nerespectarea dispoziţiilor legale, se înregistrează la secretariatul Comisiei de Contestaţii, care urmează a le pune la dispoziţia Comisiei de contestaţii, împreună cu dosarul cauzei, de îndată.

Dosarul contestaţiei cuprinde: contestaţia în original, care va purta data şi semnatura persoanei care o formulează, ştampila (după caz), adresa de corespondenţă, împuternicire avocaţială, daca este cazul, actul atacat, în copie, precum şi anexele acestuia, copii ale documentelor care au legătură cu cauza supusă soluţionării, precum şi documentele depuse de contestatar la Comisia de vânzare.

Secretarul comisiei de contestaţii va înregistra adresa de înaintare a dosarului contestaţiei şi o va prezenta preşedintelui Comisiei de contestaţii, care va stabili data, ora şi locul şedinţei, va dispune convocarea membrilor comisiei şi comunicarea către aceştia a contestaţiei şi documentelor justificative, dupa caz.

Cererile care au ca obiect îndreptarea erorilor materiale nu sunt considerate contestaţii şi se soluţionează de către Comisia de vânzare.

Contestaţiile se formulează în scris şi este însoţită, atunci când este posibil , de înscrisurile care o susţin.

În situaţia în care contestaţia nu îndeplineşte cerinţele care privesc depunerea împuternicirii, semnătura, precum şi ştampilarea, Comisia de contestaţii va solicita contestatarului, printr-o scrisoare recomandată cu confirmare de primire, ca în termen de 5 zile de la comunicarea acesteia să îndeplinească aceste cerinţe. În caz contrar, contestaţia va fi respinsă, fără a se mai dezbate fondul cauzei.

Hotărârile comisiei se iau cu majoritatea voturilor membrilor acesteia. Hotărârea privind solutionarea contestaţiei se întocmeste în 3 exemplare:

a) un exemplar se comunică contestatarului;
b) un exemplar se comunică comisiei de vânzare
c) un exemplar rămâne la dosarul contestaţiei.

Pentru lămurirea cauzelor, Comisia de contestaţii poate solicita autorităţilor sau instituţiilor publice competente, punctul de vedere în domeniul de reglementare al acestora.

După ce a fost verificată legalitatea depunerii în termen precum şi condiţiile pe care trebuie să le îndeplinească cererea de contestaţie, se trece la verificarea în fond a contestaţiei, verificarea rezumându-se numai la aspectele invocate de contestatar.

În funcție de complexitatea contestației adresate Comisiei de contestații, termenul de soluționare de 5 zile de la depunerea acesteia, poate fi prelungit. Decizia privind prelungirea termenului de soluționare se adoptă de către Comisia de contestații şi va cuprinde justificarea temeinică a acestei prelungiri.

Partea interesată poate contesta hotărârea comisiei de contestații în condițiile legislației în vigoare privind contenciosul administrativ. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului Cluj-Napoca, jud. Cluj, Calea Dorobanților, nr. 2-4.

Formular A

CERERE DE ÎNSCRIERE

la licitația publică din data de ____.____._____, pentru cumpărarea unor spații din incinta Micropoliclinicii situate în Municipiul Turda str. Lianelor nr. 11 identificate astfel:

- unitatea individuală nr. 6, cu număr cadastral 53021-C1-U6, compusă din cabinet medical, hol, baie, sas, wc, având suprafaţa utilă de 24,39 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 6.21/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 27.71/398-a parte;

- unitatea individuală nr. 27, cu număr cadastral 53021-C1-U27 compusă din cabinet medical având suprafaţa utilă de 13.04 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 3.32/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 13.22/398-a parte;

- cota de 2/3 din unitatea individuală nr. 7 compusă din sala de aşteptare în suprafaţa utilă de 10.50 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 2.67/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 şi teren aferent în cota de 10.64/398-a parte.

1. **Denumirea completă a ofertantului**.....

2. **Sediul C.M.I./societății medicale (adresa completă)**.....
.....

3. **Date de identificare a ofertantului** (număr de înregistrare în Registrul Comerţului/Registrul Unic al cabinetelor Medicale – partea I şi II pentru titularii de contract care sunt înfiinţaţi în baza O.U.G. nr. 124/1998, certificat de înregistrare în Registrul Unic al Cabinetelor medicale - partea a III-a - pentru servicii conexe actului medical, pentru titularii de contract înfiinţaţi în baza O.U.G. nr.83/2000), cod unic de înregistrare.....
.....
.....

4. **Contul (cod IBAN) şi banca unde are deschis cont ofertantul**.....

5. **Garanţia de participare la procedura a fost constituită în favoarea vânzătorului, în data de.....cu: ordin de plată nr.....**

6. **Persoana împuternicită să reprezinte ofertantul la licitație**.....

7. Ne angajam, în conformitate cu prevederile documentației de licitație ca, în cazul adjudecării bunurilor, să ne prezentam în termen de 15 zile calendaristice de la data încheierii procedurii de soluționare a contestațiilor, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare. În cazul neîndeplinirii acestui angajament, am luat la cunostință că vom decade din drepturile câștigate în urma adjudecării bunurilor care fac obiectul procedurii și totodată, garanția de participare la licitație va rămâne în contul organizatorului.

8. Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunea faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie în vederea participării la procedura precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor făcute în cadrul procedurii.

9. Am luat la cunoștință de prevederile documentației de licitație și ale tuturor actelor ulterioare, aferente procedurii și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

_____

(Nume și prenume)

_____

_____

(Funcție)

Formular B – persoane juridice

DECLARAŢIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

Subsemnatul_____, reprezentantului legal al _____(denumirea şi sediul/adresa ofertantului), declar pe proprie răspundere, următoarele

a) Nu sunt în stare de dizolvare, lichidare, insolvenţă, reorganizare judiciară sau faliment şi nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege şi nu sunt parte în vreun litigiu;
b) Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea într-una din situaţiile prevăzute la lit. a)
c) Mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
d) Nu sunt beneficiarul unui alt contract de vânzare-cumpărare, în condiţiile Ordonantei de Urgenţă nr. 68 din 28 mai 2008 privind vânzarea spaţiilor proprietate privată a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale cu destinaţia de cabinete medicale, precum şi a spaţiilor în care se desfăşoară activităţi conexe actului medical.

Subsemnatul, declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleg ca în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

DATA: Semnătura,

Formular C – persoane fizice

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

Subsemnatul_____, reprezentantului legal al _____(denumirea şi sediul/adresa ofertantului), declar pe proprie răspundere, următoarele:

Nu sunt beneficiarul unui alt contract de vânzare-cumpărare, în condiţiile Ordonantei de Urgență nr. 68 din 28 mai 2008 privind vânzarea spaţiilor proprietate privată a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale cu destinaţia de cabinete medicale, precum şi a spaţiilor în care se desfăşoară activităţi conexe actului medical.

Subsemnatul, declar că informatiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

DATA: **Semnătura:**

Formular D

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa _____, cu sediul în_____, înmatriculată în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale (partea I şi II pentru titularii de contract care sunt înfiinţaţi în baza O.U.G. nr. 124/1998), Certificat de înregistrare în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale – partea a III-a, pentru servicii conexe actului medical (pentru titularii de contract care sunt înfiinţaţi în baza O.U.G. nr. 83/2000) sau Registrul Comerţului sub nr. _____, având C.I.F._____ , reprezentată legal prin dl./dna....., în calitate de....., împuternicim prin prezenta pe dl./dna_____, domiciliat/ă în _____, identificat cu BI/CI seria _____, nr._____, eliberat de _____, CNP_____, având funcţia de _____, să ne reprezinte la procedura de licitaţie publică cu strigare organizată de Primăria Municipiului Turda în scopul atribuirii contractului de vânzare-cumpărare a _____ , amplasate în_____.

În îndeplinirea mandatului său, persoana împuternicită va avea următoarele drepturi:

1. Să semneze toate actele şi documentele care emană de la subscrisa în legătura cu participarea la procedura de licitatie publică cu strigare;
2. Să depună, în numele subscrisei, cererea de înscriere şi documentele de calificare
3. Să participe, în numele subscrisei, la procedura de licitaţie;
4. Să răspundă la solicitarile de clarificare formulate de comisia de vânzare în cadrul şedinţei de licitaţie;
5. Să depună, în numele subscrisei, eventualele contestaţii cu privire la procedura de licitaţie.

Prin prezenta împuternicire, mandatarul nostru este deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele si faptele ce decurg din partciprarea la procedura de licitaţie publică.

Notă: Împuternicirea va fi însoţită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (BI/CI/paşaport).

DATA: Denumirea mandantului

Admnistrator

Semnătura,

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A NR. 141

din data de 30.06.2022

privind aprobarea documentaţiei tehnice de dezmembrare a unităţii individuale nr. 8, având număr cadastral 53021-C1-U8, din cadrul Micropoliclinicii situate în Turda, str. Lianelor nr. 11

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în şedinţa ordinară din data de 30.06.2022;

Luând în dezbatere ***proiectul de hotărâre*** privind aprobarea documentaţiei tehnice de dezmembrare a unităţii individuale nr. 8, având număr cadastral 53021-C1-U8, din cadrul Micropoliclinicii situate în Turda, str. Lianelor nr. 11, elaborat din iniţiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidenţă Patrimoniu nr. 16757/07.06.2022 prin care se propune aprobarea documentaţiei tehnice pentru dezmembrarea unităţii individuale nr. 8, având număr cadastral 53021-C1-U8, din cadrul Micropoliclinicii situate în Turda, str. Lianelor nr. 11 şi *avizul* favorabil al comisiei de specialitate nr. 3 – pentru urbanism şi amenajarea teritoriului administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului, investiţii, a Consiliului Local al Municipiului Turda;

Luând în considerare prevederile art. 879 şi 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicată, cu completările şi modificările ulterioare, art. 26, alin. 8 al Legii nr. 7/1996 – Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare, art. 132-135 din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 1 şi alin. 2, lit. c şi alin. 6 lit. c, art 139, alin. 2, lit. g, alin. 3, lit. e şi art. 196, alin. 1, lit. a ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare precum şi ale Regulamentului de organizare şi funcţionare al Consiliului Local al municipiului Turda,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se aprobă documentaţia tehnică de dezmembrare a unităţii individuale nr. 8, având număr cadastral 53021-C1-U8, din cadrul Micropoliclinicii situate în Turda, str. Lianelor nr. 11, în 2 unităţi individuale noi, după cum urmează:

- unitatea individuală nr. 26, compusă din: cabinet medical, cu suprafaţa utilă de 13.63 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 3.47/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cadastral 53021 şi teren aferent în cotă de 13.81/398-a parte, cu nr. cadastral nou 53021-C1-U26
- unitatea individuală nr. 27 compusa din: cabinet medical, suprafaţa utilă de 13.04 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 3.32/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cadastral 53021 şi teren aferent în cotă de 13.22/398-a parte, cu nr. cadastral nou 53021-C1-U27

Art. 2. Se aprobă înscrierea în cartea funciară a unităţilor individuale rezultate în urma dezmembrării, în favoarea Municipiului Turda, domeniul privat.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituţiei Prefectului Judeţului Cluj, precum şi Serviciului Evidenţa Patrimoniului, Direcţiei Economice, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Cadastru, în vederea ducerii la îndeplinire şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului Local Turda şi postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ,
Sima Radu Mihai

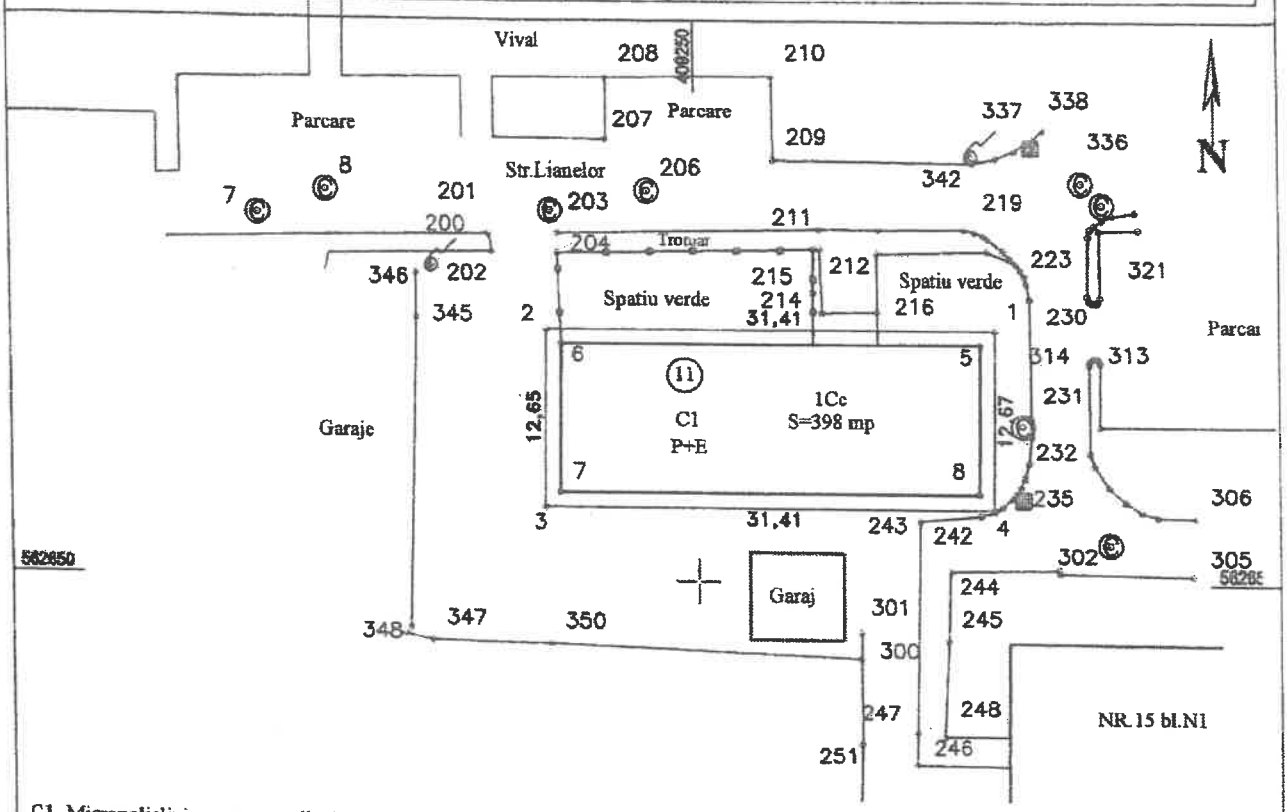
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL
al municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI: pentru 18
împotrivă -
abţineri -
Numărul total al consilierilor în funcţie este 21.
Numărul consilierilor participanţi la vot este 18.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1:250

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
63021	S=398 mp.	localitatea Turda, str. Lianelor, nr. 11, judetul Cluj

Carte funciara	63021 Turda	UAT	TURDA



C1- Micropoliclinica compusa din: LA PARTER: UNITATEA INDIVIDUALA nr. 1- compusa din: sala de sterilizare, UNITATEA INDIVIDUALA nr. 2- compusa din: cabinet medical, UNITATEA INDIVIDUALA nr. 3- compusa din: cabinet medical, UNITATEA INDIVIDUALA nr. 4-: grup social pacienti, compus din: 2 holuri, wc si grup social medici, compus din: 2 holuri, wc; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 5- compusa din: vestiar; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 6- compusa din: cabinet medical, hol, baie, sas, wc; UNITATE, INDIVIDUALA nr. 7- compusa din: sala asteptare; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 8- compusa din: 2 cabinete medicale; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 9- compusa din: sala tratament; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 10- compusa din: sala asteptare; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 11- compusa din: cabinet medical; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 12- compusa din: sala asteptare; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 13- compusa din: cabinet medical; iar ca si folosinta comuna 2 holuri si casa scarii; LA ETAJ- UNITATEA INDIVIDUALA nr. 14- compusa din: laborator tehnica dentara; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 15- compusa din: laborator tehnica dentara; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 16- compusa din: laborator tehnica dentara; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 17-: grup social pacienti, compus din: 4 holuri, 2 wc-uri; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 18- compusa din: cabinet medical; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 19- compusa din: cabinet medical, cabinet asistenta, UNITATEA INDIVIDUALA nr. 20- compusa din: sala asteptare; UNITATEA INDIVIDUAL nr. 21- compusa din: 2 cabinete medicale; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 22- compusa din: 2 cabinete medicale si primire pacienti; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 23- compusa din: cabinet medical; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 24- compusa din: oficiu, UNITATEA INDIVIDUALA nr. 25- compusa din: oficiu; iar ca si folosinta comuna 2 holuri si casa scarii;

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1CC	Curti constructii	398	Terenul nu este imprejmuit
Total		398	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită(mp)	Suprafata desfăşurată(mp)	Menţiuni
C1	CIE	309	618	MICROCLINICA P+E
Total		309	618	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 398 mp
Suprafaţa din act = 398 mp

Executant: Moldovan Andrei Zoltan

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Semnătura şi ştampila
Data: iunie 2020

Andrei-Zoltan Moldovan
Andrei-Zoltan Moldovan ID 0011: DM CJ-8: AC OCPI 2022.05.20 11:51:14 +03'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea nr. [illegible]

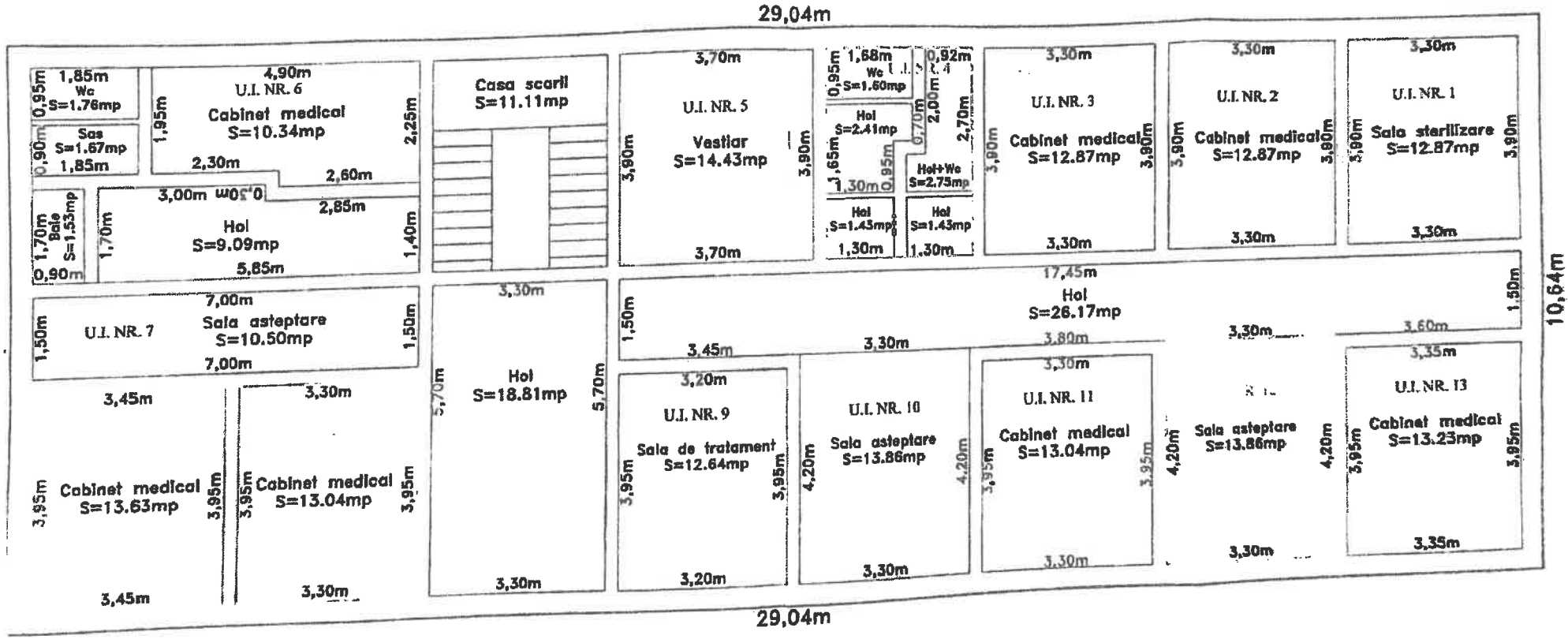
Semnătura şi parafa
Data:

Oana Elena Selegean
Semnat digital de Oana Elena Selegean
Data: 2022.05.24 09:56:18 +03'00'

Stampila BCPI

nivel - PARTER

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata(mp)	Adresa imobilului	
53021	398	loc. Turda, str. Llanelor, nr. 11- MICROPOLICLINICA, jud. Cluj	
Cartea Funciara colectiva nr	53021-C1-TURDA	UAT	TURDA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Scanned with CamScanner

ANEXA NR. 1.33 la regulament

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: localitatea Turda, str. Lianelor, nr. 11, UI nr. 8 judetul Cluj.
2. Tipul lucrării: Documentatie cadastrala de dezmembrare UI
3. Scurtă prezentare a situaţiei din teren: In faza de documentare a lucrarii s-au studiat documentele puse la dispozitie de catre solicitant si stabilirea actelor necesare pentru intocmirea documentatiei cadastrale, s-a consultat arhiva OCPI/BCPI Turda in scopul verificarii situatiei imobilului si a vecinatatilor acestuia, stabilirea datei si orei in vederea efectuarii masuratorilor. Apoi a urmat efectuarea de măsurători topografice în vederea dezmembrarii unitatii individuale nr. 8. Imobilul se afla situat in intravilanul Municipiului Turda str. Lianelor, nr. 11, judetul Cluj Imobilul are destinatia curti constructii si nu este imprejmuit. Asupra imobilului este edificata o constructie cu destinatia Micropoliclinica compusa din: LA PARTER: UNITATEA INDIVIDUALA nr. 1- compusa din: sala de sterilizare, UNITATEA INDIVIDUALA nr. 2- compusa din: cabinet medical, UNITATEA INDIVIDUALA nr. 3- compusa din: cabinet medical, UNITATEA INDIVIDUALA nr. 4-: grup social pacienti, compus din: 2 holuri, wc si grup social medici, compus din: 2 holuri, wc; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 5- compusa din: vestiar; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 6- compusa din: cabinet medical, hol, baie, sas, wc; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 7- compusa din: sala asteptare; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 8- compusa din: 2 cabinete medicale; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 9- compusa din: sala tratament; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 10- compusa din: sala asteptare; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 11- compusa din: cabinet medical; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 12- compusa din: sala asteptare; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 13- compusa din: cabinet medical; iar ca si folosinta comuna 2 holuri si casa scarii; LA ETAJ- UNITATEA INDIVIDUALA nr. 14- compusa din: laborator tehnica dentara; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 15- compusa din: laborator tehnica dentara; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 16- compusa din: laborator tehnica dentara; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 17-: grup social pacienti, compus din: 4 holuri, 2 wc-uri; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 18- compusa din: cabinet medical; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 19- compusa din: cabinet medical, cabinet asistenta, UNITATEA INDIVIDUALA nr. 20- compusa din: sala asteptare; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 21- compusa din: 2 cabinete medicale; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 22- compusa din: 2 cabinete medicale si primire pacienti; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 23- compusa din: cabinet medical; UNITATEA INDIVIDUALA nr. 24- compusa din: oficiu, UNITATEA INDIVIDUALA nr. 25- compusa din: oficiu; iar ca si folosinta comuna 2 holuri si casa scarii;
4. Situaţia juridică a imobilului, Imobilul se identifica in C.F.NR.53021-C1-U8 TURDA, prevazut cu nr.cad. la: A+1: 53021-C1-U8 cu destinatia UNITATEA INDIVIDUALA nr. 8- compusa din: 2 cabinete medicale, suprafaţa utilă de 26.67 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 6.79/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cad.. 53021 şi teren aferent în cotă de 27.03/398-a parte, avand ca proprietari tabular: B+1: MUNICIPIUL TURDA-DOMENIUL PRIVAT prin dezmembrarea in 2 unitati individuale noi dupa cum urmeaza:

   - UNITATEA INDIVIDUALA nr. 26 compusa din: Cabinet medical, suprafaţa utilă de 13.63 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 3.47/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cad.. 53021 şi teren aferent în cotă de 13.81/398-a parte
5. - UNITATEA INDIVIDUALA nr. 27 compusa din: Cabinet medical, suprafaţa utilă de 13.04 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 3.32/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cad.. 53021 şi teren aferent în cotă de 13.22/398-a parte
6. Operaţiuni topo-cadastrale efectuate: Pentru racordarea la sistemul; de proiectie STEREO 70. Ca si metoda de lucru RTK a fost folosita tehnologia GPS. Măsurătorile au fost efectuate cu GPS LEICA GS09. cu ajutorul cărora se pot determina coordonate geografice. Datele memorate sunt transferate în memoria unui P.C., unde sunt transformate in sistemul de proiectie STEREO 70 cu ajutorul programului TransDat. Astfel au fost determinate. Sistemul de coordoate folosit este Sistemul National Stereo 70 pentru planimetrie si Sistemul Marea Neagră 1975 pentru cote. Suprafata imobilului s-a calculat prin metoda analitica cu ajutorul coordonatelor rectangulare ale punctelor de contur (x;y).

Data întocmirii: mai 2022

Semnătura şi ştampila
(persoană autorizată)
Moldovan Andrei Zoltan

FOAIA COLECTIVA

Carte Funciara Colectiva nr: 53021-C1 / UAT: TURDA
DESCRIEREA CONDOMINIULUI:
Adresa constructiei : STR. LIANELOR, NR.11, JUD. CLUJ
Nr. Cadastral: 53021
Suprafata teren : 398 mp

Nr. Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap. /spatiu cu alta destinatie	Cod Unitate individuala (UI)	Nr. CF. Individuala	Supraf. utila U.I -Sup- (mp)	Cota parte indiviza din partile comune aferente UI (Cpc)	Cota parte teren aferent U.I. (Cpt)	Observatii
C1									
		Parter	UNITATEA INDIVIDUALA nr. 26	53021-C1-U26	53021-C1-U26	13.63	3.47/100	13.81/27.03	
		Parter	UNITATEA INDIVIDUALA nr. 27	53021-C1-U27	53021-C1-U27	13.04	3.32/100	13.22/27.03	
TOTAL						**26.67**	**6.79/6.79**	**27.03/27.03**	

Descriere parti comune indivize

Turda, Str. Lianelor, nr.11
Imobil cu functiuni Micropoliclinica, pe fundaţii din beton, pereţi din panouri mari prefabricate din beton armat, acoperiş tip terasa, P+1E, compus din 25 de unitati individuale.

PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosinţa terenului, fundaţiilor, pereţilor, planşeelor, faţadelor, teraselor, casa scarii, holurile, racordurile şi branşamentele de apă, canalizare, gaze naturale şi energie electrică până la intrarea în unitatile individuale

Intocmit:
Data: mai 2022

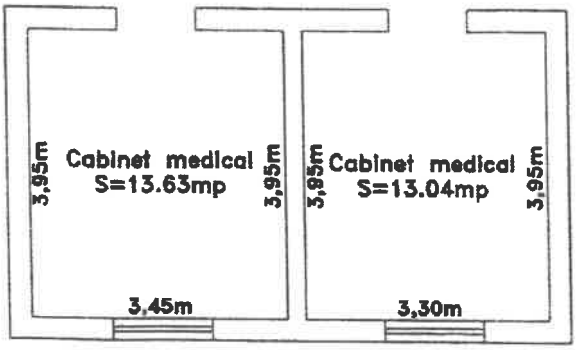
Andrei-Zoltan Moldovan
Andrei-Zoltan Moldovan
ID 0011: DM CJ-B: AC
OCPI
2022.05.20 11:41:11
+03'00'

Receptionat,
Oana-Elena Selegean
Semnat digital de Oana-Elena Selegean
Data: 2022.05.24 09:54:59 +03'00'

RELEVEU UNITATE INDIVIDUALA NR. 8

scara 1:100
nivel - parter

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata(mp)	Adresa imobilului	
53021	398	loc. Turda, str. Lianelor, nr. 11,	udetul Cluj
Cartea Funciara colectiva nr.	53021-C1 TURDA	UAT	TURDA
Cod unitate individuala (U)	53021-C1-U8	CF individuala	



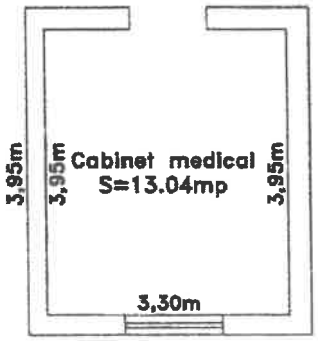
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utila (mp)
1	Cabinet medical	13.63
2	Cabinet medical	13.04
Suprafata utila=		26.67
Suprafata totala=		26.67

Executant,	Receptionat
Moldovan Andrei Zoltan	Data: mai 2022
Andrei-Zoltan Moldovan ID 0011: DM CJ-B: AC OCPI 2022.05.20 11:38:44 +03'00'	Oana-Elena Selegean Data: 2022.05.24 09:53:43 +03'00'

RELEVEU UNITATE INDIVIDUALA NR. 27

scara 1:100
nivel - parter

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata(mp)	Adresa imobilului	
53021	398	loc. Turda, str. Llanelor, nr. 11, judetul Cluj	
Cartea Funciara colectiva nr.	53021-C1 TURDA	UAT	TURDA
Cod unitate individuala (U)	53021-C1-U27	CF individuala	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utila (mp)
1	Cabinet medical	13.04
Suprafata utila=		13.04
Suprafata totala=		13.04

Executant,	Receptionat
Moldovan Andrei Zoltan	Data: mai 2022
Andrei-Zoltan Moldovan ID 0011: DM CJ-B: AC OCPI 2022.05.20 11:39:22 +03'00'	Oana-Elena Selegean Data: 2022.05.24 09:54:28 +03'00'

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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	21580
Ziua	20
Luna	05
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare UI)

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 **21580** din data **20-05-2022**, vă informăm:

Unitatea individuala situata in Loc. Turda, Str LIANELOR, Nr. 11, Jud. Cluj, UAT Turda avand numarul cadastral 53021-C1-U8 a fost dezmembrata in unitaţile individuale:
1) **53021-C1-U26** situat in Loc. Turda, Str LIANELOR, Nr. 11, Jud. Cluj, UAT Turda avand suprafaţa utilă 13.63 mp;
2) **53021-C1-U27** situat in Loc. Turda, Str LIANELOR, Nr. 11, Jud. Cluj, UAT Turda avand suprafaţa utilă 13.04 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 24-05-2022.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
OANA ELENA SELEGEAN

Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Nr. cerere	39124
Ziua	19
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119201614

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53021-C1-U27 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Turda, Str Lianelor, Nr. 11, Jud. Cluj
Părţi comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosinţa terenului, fundaţiilor, pereţilor, planşeelor, faţadelor, teraselor, casa scarii, holurile, racordurile şi branşamentele de apă, canalizare, gaze naturale şi energie electrică până la intrarea în unitatile individuale

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53021-C1-U27	-	13,04	3.32/100	27.03/398	
UNITATEA INDIVIDUALA nr. 27 compusa din: Cabinet medical, suprafaţa utilă de 13.04 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 3.32/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cad.. 53021 şi teren aferent în cotă de 13.22/398-a parte						

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28423 / 11/07/2022		
Act Administrativ nr. 141, din 30/06/2022 emis de consiliul local turda;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara nr.53021-C1-U27 / UAT Turda a unitatii individuale cu numarul cadastral 53021-C1-U27 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.53021-C1-U8 / UAT Turda , in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 53021 / UAT Turda, pentru terenul parte de uz comun.	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL TURDA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Turda, Str Lianelor, Nr. 11, Jud. Cluj
Părţi comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosinţa terenului, fundaţiilor, pereţilor, planşeelor, faţadelor, teraselor, casa scarii, holurile, racordurile şi branşamentele de apă, canalizare, gaze naturale şi energie electrică până la intrarea în unitatile individuale

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53021-C1-U27	-	13,04	3.32/100	27.03/398	
UNITATEA INDIVIDUALA nr. 27 compusa din: Cabinet medical, suprafaţa utilă de 13.04 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 3.32/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cad.. 53021 şi teren aferent în cotă de 13.22/398-a parte						

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării
19/09/2022, 11:37

Adriana SĂLĂGEAN
Consilier

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

Nr. cerere	39124
Ziua	19
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119201614

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53021 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1269 Poiana
Nr. topografic:1181/1/8

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Lianelor, Nr. 11, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53021	398	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 53021-C1; loc de casă

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1471 / 04/11/1975		
Decizie nr. 367, din 06/08/1975 emis de Comit. Exec. al Consiliului Pop. Mun. Turda;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept naţionalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1269 Poiana)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

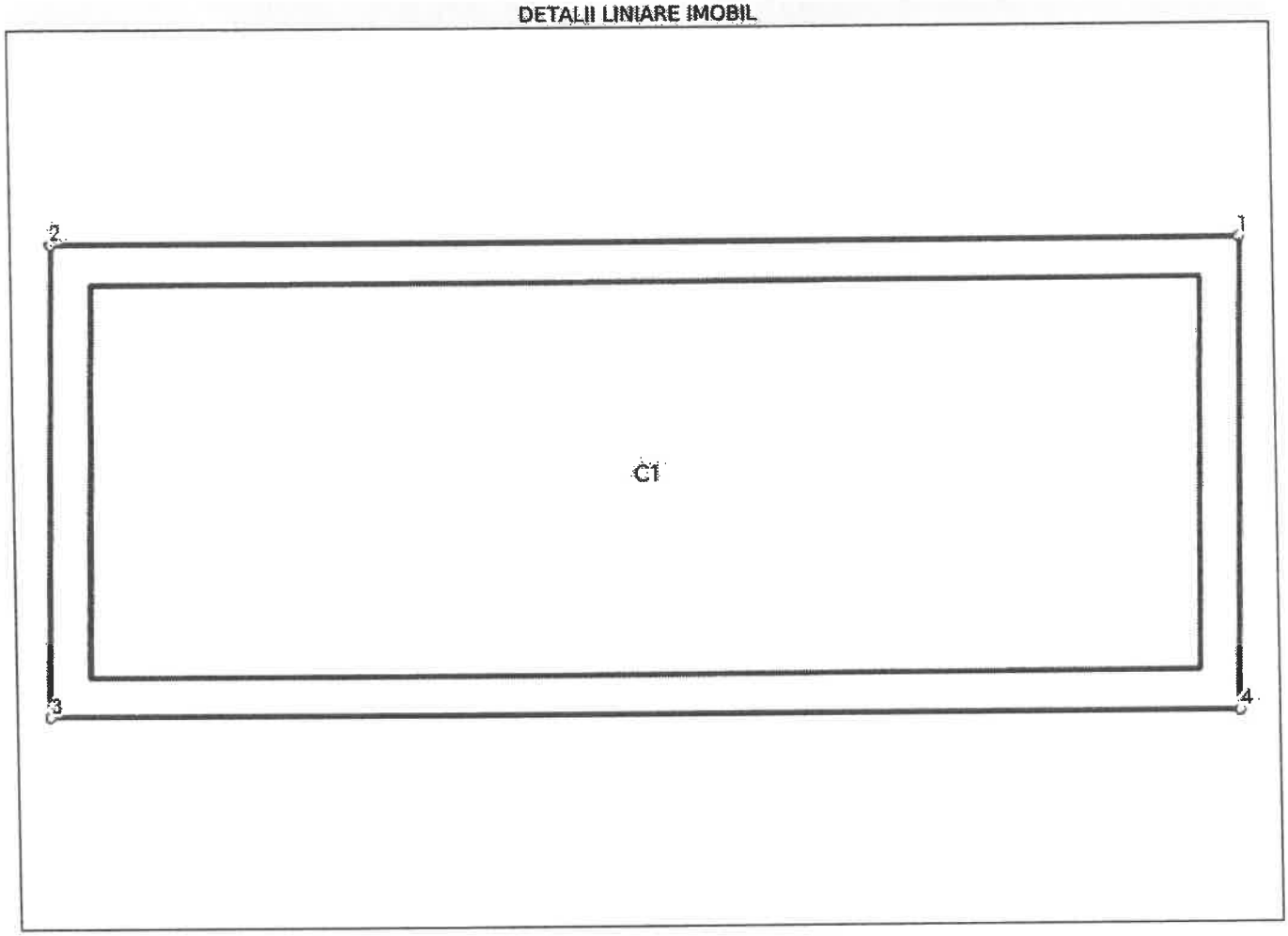
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53021	398	loc de casă

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	398	-	-	1181/1/8	loc de casă

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

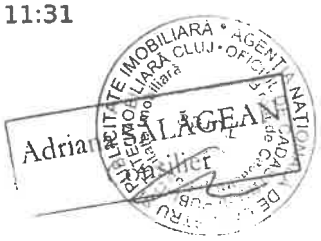
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	31.407
2	3	12.65
3	4	31.413
4	1	12.668

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/09/2022, 11:31



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

Nr. cerere	38673
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119125862

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53021-C1-U6 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Turda, Str Lianelor, Nr. 11, Jud. Cluj
Părţi comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosinţa terenului, fundaţiilor, pereţilor, planşeelor, faţadelor, teraselor, casa scarii, holurile, racordurile şi branşamentele de apă, canalizare, gaze naturale şi energie electrică până la intrarea în unitatile individuale

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53021-C1-U6	-	24,39	6.21/100	24.71/398	
UNITATEA INDIVIDUALA nr. 6- compusa din: cabinet medical, hol, baie, sas, wc, suprafaţa utilă de 24.39 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 6.21/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cad.. 53021 şi teren aferent în cotă de 24.71/398-a parte						

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22194 / 03/08/2020		
Act Administrativ nr. 156, din 30/07/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 53021-C1-U6 a unitatii individuale cu numarul cadastral 53021-C1-U6/Turda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 53021-C1 inscrisa in cartea funciara 53021-C1;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL TURDA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Turda, Str Lianelor, Nr. 11, Jud. Cluj
Părţi comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosinţa terenului, fundaţiilor, pereţilor, planşeelor, faţadelor, teraselor, casa scarii, holurile, racordurile şi branşamentele de apă, canalizare, gaze naturale şi energie electrică până la intrarea în unitatile individuale

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53021-C1-U6	-	24,39	6.21/100	24.71/398	
UNITATEA INDIVIDUALA nr. 6- compusa din: cabinet medical, hol, baie, sas, wc, suprafaţa utilă de 24.39 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 6.21/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cad.. 53021 şi teren aferent în cotă de 24.71/398-a parte						

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
15/09/2022, 11:50

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

Nr. cerere	38673
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119125862

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53021 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1269 Poiana
Nr. topografic:1181/1/8

Adresa: Loc. Turda, Str Lianelor, Nr. 11, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53021	398	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 53021-C1; loc de casă

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1471 / 04/11/1975		
Decizie nr. 367, din 06/08/1975 emis de Comit. Exec. al Consiliului Pop. Mun. Turda;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept naţionalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1269 Poiana)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

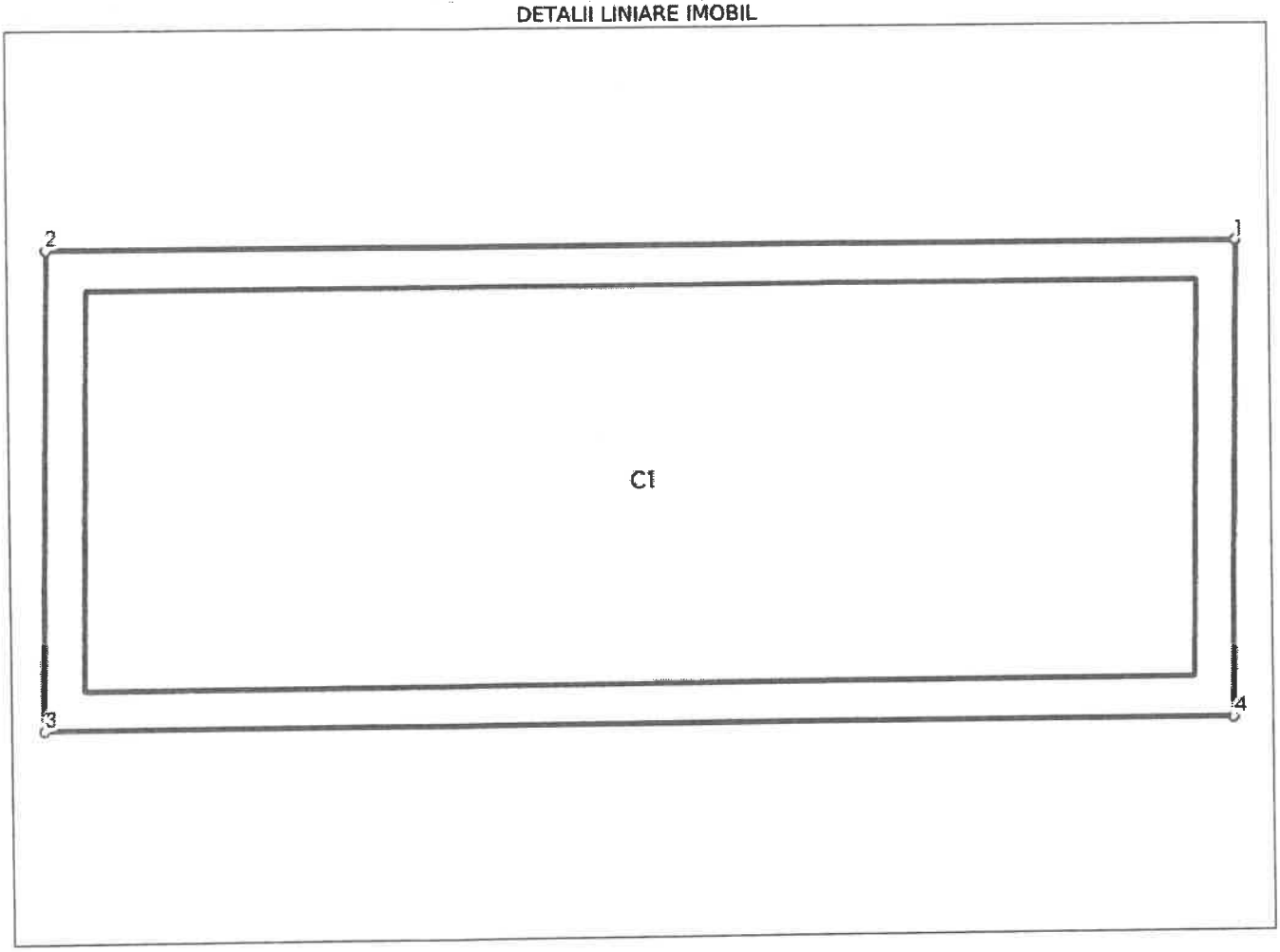
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53021	398	loc de casă

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	398	-	-	1181/1/8	loc de casă

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	31.407
2	3	12.65
3	4	31.413
4	1	12.668

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

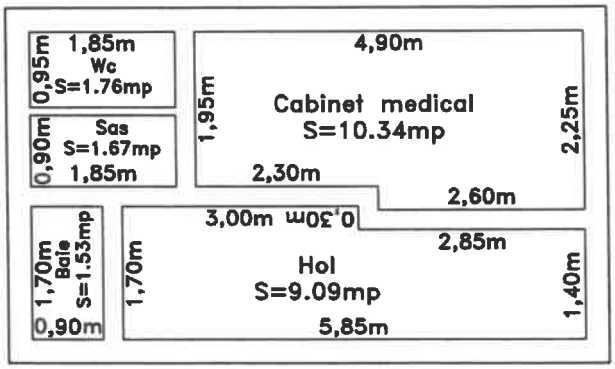
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
15/09/2022, 11:50

RELEVEU UNITATE INDIVIDUALA NR. 6

scara 1:100
nivel - parter

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata(mp)	Adresa imobilului	
53021	398	loc. Turda, str. Lianelor, nr. 11, judetul Cluj	
Cartea Funciara colectiva nr	53021-C1 TURDA	UAT	TURDA
Cod unitate individuala (U)	53021-C1-U6	CF individuala	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utila (mp)
1	Cabinet medical	10.34
2	Hol	9.09
3	Baie	1.53
4	Sas	1.67
5	Wc	1.76
Suprafata utila=		24.39
Suprafata totala=		24.39

Executant,	Receptionat
Moldovan Andrei Zoltan	Data: iunie 2020

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

Nr. cerere	38884
Ziua	16
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119161396

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53021-C1-U7 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Turda, Str Lianelor, Nr. 11, Jud. Cluj
Părţi comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosinţa terenului, fundaţiilor, pereţilor, planşeelor, faţadelor, teraselor, casa scarii, holurile, racordurile şi branşamentele de apă, canalizare, gaze naturale şi energie electrică până la intrarea în unitatile individuale

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53021-C1-U7	-	10,5	2.67/100	10.64/398	
UNITATEA INDIVIDUALA nr. 7- compusa din: sala asteptare, suprafaţa utilă de 10.50 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 2.67/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cad.. 53021 şi teren aferent în cotă de 10.64/398-a parte						

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22194 / 03/08/2020		
Act Administrativ nr. 156, din 30/07/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 53021-C1-U7 a unitatii individuale cu numarul cadastral 53021-C1-U7/Turda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 53021-C1 inscrisa in cartea funciara 53021-C1;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL TURDA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

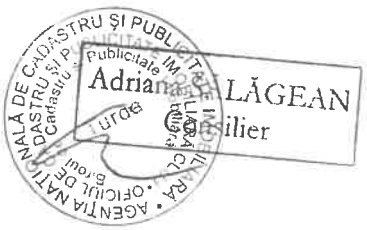
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Turda, Str Lianelor, Nr. 11, Jud. Cluj
Părţi comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosinţa terenului, fundaţiilor, pereţilor, planşeelor, faţadelor, teraselor, casa scarii, holurile, racordurile şi branşamentele de apă, canalizare, gaze naturale şi energie electrică până la intrarea în unitatile individuale

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53021-C1-U7	-	10,5	2.67/100	10.64/398	
UNITATEA INDIVIDUALA nr. 7- compusa din: sala asteptare, suprafaţa utilă de 10.50 mp, cu cota părţilor comune indivize aferente de 2.67/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cad.. 53021 şi teren aferent în cotă de 10.64/398-a parte						

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/09/2022, 10:53



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

Nr. cerere	38884
Ziua	16
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119161396

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53021 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1269 Poiana
Nr. topografic:1181/1/8

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Lianelor, Nr. 11, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53021	398	Teren împrejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 53021-C1; loc de casă

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1471 / 04/11/1975		
Decizie nr. 367, din 06/08/1975 emis de Comit. Exec. al Consiliului Pop. Mun. Turda;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept naţionalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1269 Poiana)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

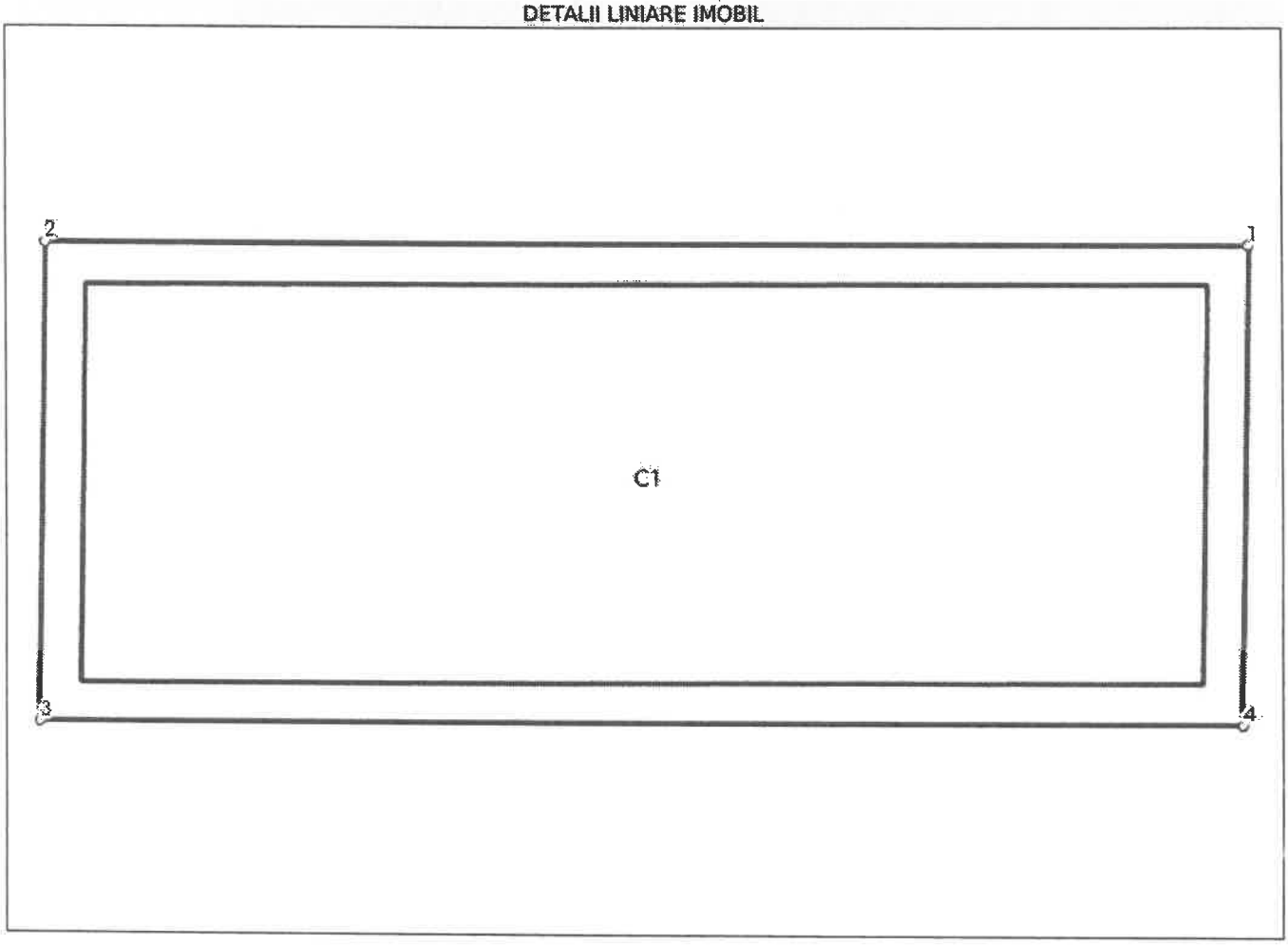
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53021	398	loc de casă

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	398	-	-	1181/1/8	loc de casă

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	31.407
2	3	12.65
3	4	31.413
4	1	12.668

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/09/2022, 10:53

Adriana S[illegible]GEAN
Co[illegible]er

RELEVEU UNITATE INDIVIDUALA NR. 7

scara 1:100
nivel - parter

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata(mp)	Adresa imobilului	
53021	398	loc. Turda, str. Lianelor, nr. 11, judetul Cluj	
Cartea Funciara colectiva nr	53021-C1 TURDA	UAT	TURDA
Cod unitate individuala (U)	53021-C1-U7	CF individuala	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utila (mp)
1	Sala asteptare	10.50
Suprafata utila=		10.50
Suprafata totala=		10.50

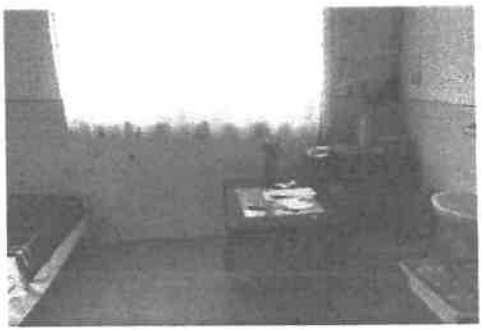
Executant,	Receptionat
Moldovan Andrei Zoltan	Data: iunie 2020

Rap. 142/01.09.2022

Raport de evaluare
PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„cabinet medical "
situată în Turda, str.Lianelor nr.11, jud. Cluj





Proprietar: PRIMARIA TURDA
Destinatarul unic al raportului: PRIMARIA TURDA
Evaluator: Piper Nicolae
Membru titular ANEVAR

Data: septembrie 2022

Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenţia utilizatorilor desemnaţi ai prezentului raport:
Destinatar: PRIMARIA TURDA
Stimate utilizator,

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PIPER NICOLAE membru TITULAR ANEVAR, ca evaluare obiectivă şi imparţială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea şi nici cu ceilalţi utilizatori desemnaţi ai evaluării, deţinând competenţa necesară efectuării evaluării, declararea conformitatea evaluării cu SEV 2020.

1.1 Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de urmatoarele unitati individuale din cadrul MICROPOLICLINICII,din cartierul Micro III, situata pe str. Lianelor:

- ✓ Unitatea individuala nr.27, compusa din cabinet medical, cu A_u= 13,04m^2,cu cota partilor comune indivize aferente de 3,32/100-a partedin cladirea cu regim de inaltime P+E edificata in anul 1977 pe terenul prevazut cu nr.cad.53021 si teren aferent in cota de 13,22/398-a parte, inscris in CF 53021-C1-U27 Turda,nr.cad. 53021-C1-U27;
- ✓ Unitatea individuala nr.6, compusa din cabinet medical, hol, baie, sas, WC, cu A_u= 24,39 m^2,cu cota partilor comune indivize aferente de 6,21/100-a partedin cladirea cu regim de inaltime p+E edificata in anul 1970 pe terenul prevazut cu nr.cad.53021 si teren aferent in cota de 24,71/398-a parte, inscris in CF 53021-C1-U6 Turda,nr.cad. 53021-C1-U6;
- ✓ Unitatea individuala nr.7, compusa din sala ateptare cu A_u=10,50m^2,cu cota partilor comune indivize aferente de 2,67/100-a parte din cladirea cu regim de inaltime p+E edificata in anul 1970 pe terenul prevazut cu nr.cad.53021 si teren aferent in cota de 10,64/398-a parte, inscris in CF 53021-C1-U7 Turda, nr.cad. 53021-C1-U7;
- ✓ OBSERVATII: La solicitarea clientului se evalueaza unitatile individuale (6 si 27) impreuna, ca un tot unitar. Unitatea individuala nr. 7, nu se evalueaza, fiind in cota indiviza

Adresă proprietate: Turda, str. Lianelor nr.11, jud. Cluj
Scopul evaluării: vanzare.
Piaţă specifică analizată: piaţa spatiilor utilizate si avizate pentru activitati medicale (medici de familie, stomatologi, tehnicieni dentari), o utilizare limitata

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

1.1.1 Concluzia valorică :

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piaţă** a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Vpiaţă = 114.500 LEI

- Valorile estimate nu sunt influentate de TVA
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale şi speciale prezentate în raport şi a celorlalte aspecte limitative şi/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
- Estimările sunt valori de piaţă, conform definiţiilor menţionate pe parcurs şi nu au luat în calcul condiţii atipice de limitarea a vandabilităţii cum ar fi vânzarea forţată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietăţii.
- Conţinutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informaţiile, fotografiile, precum şi corespondenţa aferentă sunt confidenţiale şi sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului

PIPER NICOLAE
Legitimație nr. 15240
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EPM
ANEVAR

1.1.2 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022"

Evaluatorul a efectuat inspecția proprietății.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat" și se supune „Standardelor de evaluare a bunurilor 2022" și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022" în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării") au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru „ANEVAR", a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Piper Nicolae
Legitimatie 15240
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1 SINTEZA EVALUĂRII 2
2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 5
2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 5
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI 5
2.3 SCOPUL EVALUĂRII: VANZARE 5
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII 5
2.4.1 IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ 5
2.4.2 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ. 6
2.4.3 IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ 6
2.4.4 TIPUL VALORII ESTIMATE 6
2.4.5 MODALITĂȚI DE PLATĂ 6
2.4.6 MONEDA RAPORTULUI 6
2.4.7 DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII 6
2.4.8 DATA EMITERII RAPORTULUI 6
2.5 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII 6
2.5.1 RESTRICȚII DOCUMENTARE 6
2.5.2 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII 7
2.5.3 ALTE DOCUMENTE SOLICITATE DUPĂ EFECTUAREA INSPECȚIEI 7
2.5.4 CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII 7
2.6 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA 7
2.6.1 DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE 7
2.6.2 DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELUATE DIN TERȚE SURSE 7
2.7 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 7
2.7.1 IPOTEZE GENERALE 8
2.7.2 IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE- NU SUNT 8
2.8 VALABILITATEA RAPORTULUI 8
2.9 FRUCTIFICARE VALORI 9
2.10 STANDARDE UTILIZATE 9
2.10.1 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV 9
2.10.2 MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE 9
2.11 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE 9
2.11.1 RESTRICȚII DE UTILIZARE 9
2.11.2 CLAUZĂ DE NEPUBLICARE 9
2.12 DESCRIEREA RAPORTULUI 9
3 PREZENTAREA DATELOR 10
3.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 10
3.1.1 SITUAȚIA JURIDICĂ 10
3.1.2 DESCRIEREA ZONEI 10
3.2 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 10
3.2.1 DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE 10
3.2.2 ANALIZA CERERII PROBABILE 11
3.2.3 ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE 11
3.2.4 ECHILIBRUL PIEȚEI 12
4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 12
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 13
4.2 EVALUAREA TERENULUI 13
4.2.1 METODOLOGIE 13
4.4 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ 13
4.4.1 ELEMENTE TEORETICE ȘI PARTICULARE 13
4.5 ABORDAREA PRIN VENIT 16
4.6 ABORDARE PRIN COST 16
4.6.1 GENERALITĂȚI 18
4.7 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI. 18
4.7.1 OPINIA EVALUATORULUI 19
5 ANEXE 19
5.4 EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE 19
5.5 EXTRAS DOCUMENTE JUSTIFICATIVE 19

2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 *Identificarea și competența evaluatorului*

Evaluatorul: PIPER NICOLAE, membru titular ANEVAR, legitimatia 15240

- are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență:Evaluatorul nu are legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 *Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: PRIMARIA TURDA

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3 *Scopul evaluării:* vanzare

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4 *Identificarea activului supus evaluării*

2.4.1 *Identificare sumară proprietate imobiliară*

Obiectul evaluării este reprezentat de urmatoarele unitati individuale din cadrul MICROPOLICLINICII,din cartierul Micro III, situata pe str. Lianelor:

- ✓ Unitatea individuala nr.27, compusa din cabinet medical, cu A_u= 13,04m^2,cu cota partilor comune indivize aferente de 3,32/100-a partedin cladirea cu regim de inaltime P+E edificata in anul 1977 pe terenul prevazut cu nr.cad.53021 si teren aferent in cota de 13,22/398-a parte, inscris in CF 53021-C1-U27 Turda,nr.cad. 53021-C1-U27;
- ✓ Unitatea individuala nr.6, compusa din cabinet medical, hol, baie, sas, WC, cu A_u= 24,39 m^2,cu cota partilor comune indivize aferente de 6,21/100-a partedin cladirea cu regim de inaltime p+E edificata in anul 1970 pe terenul prevazut cu nr.cad.53021 si teren aferent in cota de 24,71/398-a parte, inscris in CF 53021-C1-U6 Turda,nr.cad. 53021-C1-U6;
- ✓ Unitatea individuala nr.7, compusa din sala ateptare cu A_u=10,50m^2,cu cota partilor comune indivize aferente de 2,67/100-a parte din cladirea cu regim de inaltime p+E edificata in anul 1970 pe terenul prevazut cu nr.cad.53021 si teren aferent in cota de 10,64/398-a parte, inscris in CF 53021-C1-U7 Turda, nr.cad. 53021-C1-U7;
- ✓ OBSERVATII: La solicitarea clientului se evalueaza unitatile individuale (6 si 27) impreuna, ca un tot unitar. Unitatea individuala nr. 7, nu se evalueaza, fiind in cota indiviza
  Adresă proprietate: Turda, str. Lianelor nr.11,jud. Cluj

2.4.2 *Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.*

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut/deplin asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

- ✓ Proprietatea este identificată juridic prin: CF 53021-C1-U27 Turda,nr.cad. 53021-C1-U27; CF 53021-C1-U6 Turda,nr.cad. 53021-C1-U6; CF 53021-C1-U7 Turda, nr.cad. 53021-C1-U7;

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul).

Mențiuni referitoare la sarcini: nu sunt

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

2.4.3 *Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.*

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului:
Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului

2.4.4 *Tipul valorii estimate*

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), având următoarea definiție:

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

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări de lichidare".

2.4.5 *Modalități de plată*

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.4.6 *Moneda raportului*

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții, oferte și închirieri, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EUR, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate;

Chiar dacă opinia nu este prezentată și în LEI (moneda națională), ea poate fi calculată prin conversie/echivalare valutară.

2.4.7 *Data (de referință a) evaluării*

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de ***01.09.2022*** data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

2.4.8 *Data emiterii raportului*

Evaluarea a fost realizată în **01.09.2022**, care este și data raportului.

2.5 *Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării*

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar
  - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc)
  - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

2.5.1 *Restricții documentare*

- Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcțiilor, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.5.2 *Inspecția proprietății*

Inspecția a fost efectuată de Piper Nicolae, evaluator autorizat.
Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției,.29.08.2022

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele faptice, la vecinătăți, acces), au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

2.5.3 *Alte documente solicitate după efectuarea inspecției*

Releveul proprietatii

2.5.4 *Concluzii ale documentării*

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.6 *Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea*

2.6.1 *Documente avute la dispoziție*

- Documente juridice:
  - Extrase CF
  - releveu

2.6.2 *Documente/Informații preluate din terțe surse*

- Informații privind identificare și localizare
  - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar*
- Informații privind piața specifică:
  - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
    - *imobiliare.ro*
    - *olx.ro*
    - *piata-az.ro*
  - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
    - *weltimobiliare.ro, blitz-imobiliare.ro, remax.ro, remsimobiliare.ro, edil.ro, napocaimobiliare.ro, etc.*
    - *altele (a se vedea Anexa –Extras di analiza de piață)*
  - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
    - *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
    - *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
  - *Publicații și studii de specialitate*
    - *Revista „VALOAREA (..)" –publicație periodică ANEVAR*
    - *Studii ale companiilor specializate în analiza pieților imobiliare naționale (publicații tip „market research")*

2.7 *Ipoteze și ipoteze speciale*

2.7.1 *Ipoteze generale*

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
  - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
  - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare;

Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport

- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcţiei subiect, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- METODOLOGIE Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condiţiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- PUBLICARE intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANŢĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată şi considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferenţă între situaţia luată în calcul de evaluator şi cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.7.2 *Ipoteze speciale şi particulare- nu sunt*

Suprafetele luate in calcul sunt preluate din documentatia pusa la dispozitie de client.

In lipsa unor comparabile efectiv asimilabile s-au cautat solutii de evaluare, limitat de comparabilitatea scazuta;

2.8 *Valabilitatea raportului*

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale şi speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul îşi asumă informaţiile şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului şi ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9 *Fructificare valori*

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate ataşat proprietăţii aşa cum este ea definită şi în ipotezele menţionate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare a rezultatului pe interese fracţionate va invalida cotaţia ataşată fracţiunii, aceasta nefiind înţeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport şi evidenţiată ca posibil a fi utilizată ca şi valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

2.10 Standarde utilizate

2.10.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declar prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de mine, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2 Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

> Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**

Standarde generale
SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
Standarde pentru active
Bunuri imobile
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
Standarde pentru utilizări specifice
GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
Glosar 2022

2.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent („*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

2.11.2 Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12 Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
acestuia);

Prin fructificarea raportului (opiniei și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

Proprietatea evaluata este proprietatea Primariei Turda

3.1.2 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara este amplasata in proximitatea pietei agro-alimentare din cartierul Micro III
Zona are o dezvoltare mixtă, comerciala si rezidentiala

Acces

Accesul auto si pietonal la imobil se realizează direct din drum public strada asfaltata, respectiv str.Lianelor

3.1.3 Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.3.1 *Descrierea amplasamentului*

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată intr- o zona cu proprietati rezidentiale si comerciale.

- Utilitati: energie electrica, apa, canalizare si gaze din reteaua publica;
- Tip drum acces: drum asfaltat;

Terenul este proprietatea Statului Roman si ca atare nu constituie obiectul evaluarii

3.1.3.2 *Descrierea construcțiilor*

Imobil are regimul de inaltime P+E, cu fundatii din beton, structura de rezistenta zidarie portanta din caramida, cadre din beton, pereti de compartimentare si inchidere din zidarie de caramida, acoperis tip terasa
Finisajele exterioare: tencuieli si vopsitorii simple, degradate semnificativ
Anul construirii: 1977
Cladirea este compusa din cabinete medicale cu intrari separate.
Starea generala a constructiei este satisfacatoare, necesita investitii legate de finisajele exterioare, tamplarie exterioara si interioara, termosistem, finisaje interioare
In spatiile evaluate pardoseala este din mozaic, zugravelile sunt clasice simple si in ulei, peretii din grupul sanitar si sas sunt placati cu faianta de calitate inferioara. Exista utilitatile necesare, fara centrala termica

3.1.3.3 Suprafețe conform documente avute la dispoziție

Bilant suprafete	S(m²)	
Sutila	37,43	Din acte
Arii conf documente	AU	AU
	37,43	37,43

Mențiune:
Suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție, respectiv RLV

3.2 Analiza pieței imobiliare

3.2.1 Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.
In prezent municipiul Turda, a devenit atractiv pentru investitori, avand in vedere distanta redusa fata de municipiul Cluj- Napoca.
Proprietatea este situată într-o zonă mediana a localitatii, zona mixta rezidentiala si comerciala, cu o cotatie buna la nivel de localitate.
Piață specifică analizată este piața spatiilor utilizate si avizate pentru activitati medicale (medici de familie,stomatologi, tehnicieni dentari), o utilizare limitata

3.2.2 Analiza cererii probabile

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ.
În cazul proprietăţii analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii evidentaza faptul ca

cererea solvabila este scazuta atat ca si nivel cat si ca putere de cumparare.

Se constată, deci o limitare pe ambele planuri şi cel cantitativ şi cel calitativ al cererii, pe fondul scăderii interesului investiţional general şi în cel imobiliar în special.

Se constată că cererea se mută spre spaţii mai ieftine şi mai mici, care să aibă costuri mai mici, să asigure o economie pentru firmele utilizatoare.

Pe piaţă există o ofertă redusa, astfel de spatii sunt întâlnite atât la parterul blocurilor, cât şi în case sau alte construcţii care au suferit modificări pentru a fi pretabile pentru diferite activităţi.

De asemenea faptul că în această perioadă vânzarea de spaţii pentru servicii medicale este aproape inexistentă, majoritatea spaţiilor fiind oferite spre închiriere, dezechilibrul dintre cerere şi ofertă devenind şi mai accentuat.

Preţurile la care s-au înregistrat închirieri ale unor proprietăţi similare variază în funcţie de caracteristicile proprietăţii, zonare, acces, dotări, dimensiuni, finisaje etc.

Analizând situaţia actuală, se poate formula concluzia că în cazul proprietăţilor evaluate, în zona de amplasare a acestora şi dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendinţa pentru perioada imediat următoare este de scădere a preţurilor de închiriere.

Aceasta scădere va fi cauzata în principal de mediul economic, care va influenţa, în continuare şi activitatea în acest domeniu imobiliar.

3.2.3 *Analiza ofertei competitive*

Oferta de vânzare a unor astfel de proprietăți este una redusa, deseori expunerea lor pe piață este una tradițională/transparentă

Oferta spre închiriere a unor astfel de spații este ușor mai ridicată și mai transparentă

Oferta de proprietăți imobiliare comerciale similare este compusă din proprietăți imobiliare de tip apartamente in bloc situate în locații similare și având utilitatea similară proprietății imobiliare evaluate.

Ofertele se de închiriere pentru proprietăți relativ similare se situează în intervalul 7÷8 euro/m^2 cu diferențe de locație, finisaje, etc.

In ceea ce priveşte vanzarea spaţiilor pe segmente administrative/comerciale, la nivelul municipiului Turda preţurile de tranzacţionare depind in mare parte de locaţie dar şi de gradul de finisare, de utilităţile de care dispun şi sunt in stransă legătură cu preţurile terenurilor din zona respectivă.

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața utila a spatiilor, nivelul finisajelor,dotarilor si modernizarilor, etc.

Chiriile pentru imobile similare cu proprietatea subiect se vor mentine stabile, în perioada imediat urmatoare, însă posibile diminuari ale chiriilor nu pot fi excluse, daca cererea interna nu va cunoaste o imbunatatire semnificativa.

3.2.4 *Echilibrul pieței*

piața pe segmentul vânzării este activă

piața închirierilor este una activă

echilibrul pieței: piața specifică este într-un relativ echilibru;

În raport există selecții relevante cu privire la:

Chiriile practicate pe piață

Ratele de capitalizare

Oferte competitive- selecție cu comparabilitate corezpunzătoare.

Până la apariția crize generalizate legate de coronavirus 19, pe piață specifică s-a manifestat un interes crescut pentru astfel de proprietati.având în vedere momentul la care se face evaluarea se constată că apar blocaje pe piață, cel puțin prin prisma scepticismului investitorilor în a achiziționa imobile,restrângerea activității economice generale.

In acest context apar și primele informații de limitare a numărului tranzacțiilor, fenomen ce nu pare a avea un suport economico-social în schimbarea trendului.

Se manifestă deja marje mai mari de negociere la tranzacții, dar și la chirii care sunt deja reanalizate;

Este evidentă și scăderea gradului de ocupare a spațiilor a căror necesitate și utilitate prezentă viitoare nu este certă

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul localitatii, la nivelul actual, numarul tranzactiilor care au drept obiect spatii de acest tip, este redus

In ultimii ani se observă o usoara revigorare a cererii de spatii similare, mai ales prin prisma reconversiei in spatii de locuit/apartamentare.

Tranzactiile cu proprietati similare sunt totuşi reduse, iar la nivel de Turda. Preţurile la care s-au înregistrat tranzacţii variază mult în funcţie de caracteristicile proprietăţii, zonare, acces, dotări, dimensiuni, etc.

Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem concluziona urmatoarele:

Chiriile sunt susceptibile de a rămâne la nivelul actual.

Oferta este de așteptat să creasca.

Cererea este de așteptat să crească impreuna cu un optimism prudent in ceea ce priveste expansiunea.

In acest context apar şi primele informaţii de limitare a numărului tranzacţiilor, fenomen ce nu pare a avea un suport economico-social în schimbarea trendului.

Se manifestă deja marje mai mari de negociere la tranzacţii, dar şi la chirii care sunt deja reanalizate;este evidentă şi scăderea gradului de ocupare a spaţiilor a căror necesitate şi utilitate prezentă viitoare nu este certă;

La nivelul localitatii Turda este dificil de estimat echilibrul pieţei datorită unui număr redus de tranzacţii cu imobile similare, respectiv spatii rezidentiale amplasate in zone industriale.

Tendinţe In ultimii ani se observă o revigorare a cererii de spatii similare, mai ales pe segmentul de vanzare. Tranzactiile cu proprietati similare sunt totuşi reduse. Preţurile la care s-au înregistrat tranzacţii variază mult în funcţie de caracteristicile proprietăţii, zonare, acces, dotări, dimensiuni, etc. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem concluziona urmatoarele:

- ✓ Chirii: Chiriile sunt susceptibile de a rămâne la nivelul actual.
- ✓ Oferta: Oferta este de așteptat să creasca.
- ✓ Cerere: Cererea este de așteptat să crească impreuna cu un optimism prudent in ceea ce priveste expansiunea

4 ANALIZA DATELOR şi CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona industriala a mun. Turda

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni).

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea industriala

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. permisibilă legal- da, utilizari premise in zona case familiale (in cazul nostru imobilul are destinatia de cladire administrativa, se pot transforma in locuinte individuale, respective apartamente
2. posibilă fizic - in cazul de fata imobil cu accesibilitate ridicata (front la str.Fabricii), regim de inaltime D+P+E, teren plan, utilitati complete in zona.
3. fezabilă financiar- in cazul utilizarii actuale se pot obtine venituri care sa acopere cheluieli de exploatare, obligatii financiare si amortizarea capitalului. In zona chiriile sunt cuprinse in intervalul 100-150 eur/luna.
4. maxim productiv- avand in vedere zona, dimensiunile si compartimentarea, utilizarea actuala ,reprezinta utilizarea care aduce venitul cel mai mare

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este : spatii pentu activitati medicale

4.2 *Evaluarea terenului*

4.2.1 *Metodologie*

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparaţia directă
- Extracţia de pe piaţă
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării şi dezvoltării

Tehnica analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate pe baza unor elemente de comparaţie

SEV 230 –Drepturi asupra proprietăţii imobiliare recomandă luarea în considerare a diferenţelor de:

- ✓ Drepturi care oferă dovada despre preţ şi dreptul supus evaluării
- ✓ Data efectivă a dovezii despre preţ[9] şi data evaluării
- ✓ Situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut
- ✓ Localizare
- ✓ Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparaţie se referă în general la:

drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea· caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare.

Terenul este proprietatea Statului Roman si ca atare nu constituie obiectul evaluarii

4.4 *Abordarea prin piaţă*

4.4.1 *Elemente teoretice şi particulare*

Pentru a stabili valoarea de piaţă a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piaţă în general la nivelul zonei şi în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piaţă a caracteristicilor şi a datelor disponibile, calculul şi aplicarea corecţiilor de comparaţie prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparaţie:

Drepturi de proprietate, Corecţie pentru Finanţare , Condiţii de Vânzare, Condiţii ale Pieţei Localizare, Caracteristici fizice, Caracteristici economice, Utilizarea Componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare şi parţial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii.

Nu s-a aplicat , intrucat nu au fost identificate tranzactii/oferte similare

4.5 *Abordarea prin venit*

Abordarea pe bază de venit (Metodele de randament) reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăţilor imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile şi cheltuielile aferente unei proprietăţi.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin Metoda capitalizării veniturilor.

Astfel, proprietatea a fost împărţită generic pe două categorii de active:

- ✓ în exploatare,
- ✓ în afara exploatării.

La valoarea reieşită prin capitalizarea acestor venituri aferente proprietăţii aflate în exploatare se va adăuga valoarea de piaţă a proprietăţii redundante (în afara exploatării).

Pentru cazul de faţă s-au considerat că NU exista active in afara exploatarii

Astfel:

➢ în afara exploatării $V_{PIAȚĂ ÎN AFARA EXPLOATĂRII}$ = 0 EUR fără TVA

În cadrul evaluării, pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului aferent proprietăţii aflate "în exploatare", trebuie rezolvate două probleme metodologice şi practice:

- ✓ determinarea mărimi fluxului anual reproductibil
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare medii şi implicit a factorului multiplicator

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

- ✓ c = rata de capitalizare a veniturilor nete
- ✓ VNE = venit net din exploatare

Venitul net anual din exploatare (VNE) poate fi determinat pornind de la analiza potenţialul veniturilor din închiriere şi cheltuielilor aferente proprietăţii imobiliare evaluate.

Rata de capitalizare neta (c) reprezintă relaţia dintre câştig şi preţ şi este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital (respectiv valoarea investiţiei).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuităţi (mărimi anuale egale).

Rata de capitalizare exprima rata rentabilităţii (profit net / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-şi plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informaţii concrete furnizate de piaţa imobiliară privind tranzacţii încheiate (vânzări/cumpărări şi închirieri aferente).

Dacă aceste informaţii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieţei imobiliare specifice şi proprietăţii subiect.

Ratele de capitalizare folosite în acest raport de evaluare sunt rate curente preluate din studiile de piata si adaptate pentru municipiul Turda.

Ratele de capitalizare au valori definite de venitul imobiliar şi de preţurile medii şi sunt în relaţie directă cu randamentele imobiliare.

Pe baza datelor din analiza de piaţă, a configuraţiei proprietăţii şi caracteristicile amplasamentului am stabilit:

- ✓ Estimăm o chirie medie obtenabilă de 7 EUR/luna, pentru spatiu amenajat (finisat) mediu
- ✓ Se estimeaza o rata de capitalizare de 10%
- ✓ chiria unitară menţionată se poate obţine pe termen mediu, ea fiind, deci, mentenabilă, având în vedere că la acest nivel ridicat al chiriilor toţi agenţii economici încep să negocieze contracte pe cel puţin trei ani;
- ✓ grad de ocupare de 100%, avand in vedere zona unde este amplasat imobilul
- ✓ impozitul pe cladire, CIN x 1,5%=201
- ✓ asigurarea, CIN x 0.2%=27 EUR
- ✓ Costuri amenajare =3.700 EUR

Oferte chirii Turda:

https://www.olx.ro/d/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/q-cabinet-cluj/



Spaţiu ideal pentru cabinet, zona Grigorescu 800 €

Cluj-Napoca - Reactualizat la 23 august 2022

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-cabinet-medical-stomatologic-com-jucu-IDskVL.html

Spatiu comercial de inchiriat/cabinet medical/stomatologic/ Com. Jucu **976 €**

Cluj (judet), Jucu de Sus, Cluj (judet), Jucu, Cluj (judet) 6 €/m²

https://www.olx.ro/d/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/q-cabinet-cluj/



Spatiu kineto terapie 80mp, 4 cabinete, intre Lacuri utilitati incluse 800 €

Cluj-Napoca - Reactualizat la 22 august 2022

Anexa nr.1 la HCL nr. 190/25.11.2021

cuprinzând tarifele pentru anul 2022 pentru spaţiile cu altă

destinaţie decât locuinţă, în funcţie de încadrarea terenurilor pe zone în municipiul Turda

LEI/MP/LUNA

10.	Cabinete medicale, inclusiv cele de medicina de familie, cabinete de liberă practica pentru activităţi conexe actului medical	24/10	40	18/10	35	15/10	30

› Darian DRS

Segment de piață	Bucuresti	Orase primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanta)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spaţii de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 14 - 18 central: 12 - 16 semi-central: 10 - 14	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brasov: 10 - 15 Timisoara: 12 - 16 Constanta: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Targu Mures: 7 - 10 Ploiesti: 8 - 12 Pitesti: 8 - 11 Arad: 7 - 9.5
Rata medie de neocupare (%)	15% - 20%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brasov: 10% - 20% Timisoara: 5% - 15% Constanta: 10% - 20%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 15% Ploiesti: 20% Pitesti: 15% Arad: 10% - 20%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.25%	clasa A: 7.50 - 9%	clasa A: 8.50 - 10%
	clasa B: 8.25 - 9.5%	clasa B: 8.50 - 10%	clasa B: 9 - 10.5%

Grila calcul :

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE		
Spatiu industrial cu birouri (mp)		***37.43***
Depozit spatiu de productie		
Total VBP (eur/an)		3,144.12
Grad de ocupare		100%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		3,144
Total VBE (eur/an)		3,144
- Fixe	LEI	EUR
- Taxe proprietate		201
- Asigurare		27
- Altele		0
- Alocari inlocuire		1
Subtotal cheltuieli fixe		229
- Variabile	%	
- Management	1.0%	31
- Administrator	1.0%	31
- Salarii personal intretinere	1.0%	31

- Utilitati spatii comune	1.0%	31
- Reparatii-intretinere	1.0%	31
- Altele	1.0%	31
Subtotal cheltuieli variabile		189
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		417
Rata cheltuielilor de exploatare (%)		10%
Venit net efectiv (eur/an) Total VNE (eur/an)		2,727 2,727
Rata de capitalizare		10.0%
Valoare randament (eur) rotund		**27,267** **27,300 €**
Costuri amenajare - 0,0 EUR/mp		**3,700 €**
Valoare randament (eur) - LA STADIUL ACTUAL		23,600 EUR
Alocarea valorii proprietatii imobiliare		
Valoare estimata teren in exces		**0 €**
Valoare totala		**23,600 €** **114,500 lei**

Valoare de piata estimata: 114.500 LEI

4.6 Abordare prin cost

4.6.1 Generalități

Abordarea prin cost în evaluare se bazează pe comparație. În cazul abordării prin cost, evaluatorul compară costurile necesare amenajării unei proprietăți imobiliare noi sau unei proprietăți de substituție cu aceeași utilitate ca și bunul imobil evaluat. Valoarea estimativă a costurilor de construcție se corectează în sensul diferențelor de vârstă, stare tehnică și utilitate a bunului evaluat, pentru a se ajunge la o indicație de valoare prin cost.

Teza abordării prin cost constă în aceea că: valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este dată de suma dintre valoarea de piață a terenului și costul construcțiilor (la care se adaugă profitul promotorului imobiliar) din care se scade deprecierea..

Valoarea terenului
+Costul construcțiilor
+Profitul promotorului
-Deprecieri
= Valoare de piață proprietate

Abordarea prin costuri presupune pentru determinarea valorii proprietăților imobiliare ca întreg (teren plus construcții) valoarea terenului se adaugă la costul total al construcției.

Pentru proprietățile deja dezvoltate, în vederea estimării valorii de piață se scad anumite alocări pentru diferitele forme de depreciere (uzură fizică; depreciere funcțională și depreciere economică/externă) cumulată.

Principial, pentru estimarea valorii în cadrul acestei abordări, am parcurs următoarele etape:

- Estimarea valorii terenului (efectuată la un capitol anterior).
- Stabilirea bazei de cost celei mai aplicabile la tematica evaluării: costul de înlocuire.
- Estimarea nivelului deprecierilor existente.
- Deducerea deprecierii cumulate estimate din costul total al construcțiilor pentru a obține o estimare a costului net al acestora.

S-a estimat costul lei/mp constructie

ADRESA CLĂDIRII: Turda,str. Lianelor nr.11, jud. Cluj

Sdc (MP)=724

Sc(mp)=362

Nr. cr.	simbol	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp infrastructura (LEI)	Total cost catalog (LEI)	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat (LEI)
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
1	**FC**	362.00	442	160,148.80	1.000	0.983	**157,426.27**
INFRASTRUCTURA							**157,426.27**

Nr. cr.	simbol	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp structura	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
2	**6ZIDCAR24PS**	362.00	1090	394,443.20	1.000	0.983	**387,737.67**
STRUCTURA PARTER							**387,737.67**

Nr. cr.	simbol	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp mansarda	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
3	**6ZIDCAR24EFS**	362.00	1043	377,529.80	1.000	0.983	**371,111.79**
STRUCTURA ETAJ							**371,111.79**

Nr. cr.	simbol	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp finisaj demisol demisol	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
4	**FOBFS**	724.00	1618	1,171,648.62	1.000	0.983	**1,151,730.59**
FINISAJ							**1,151,730.59**

Nr. cr.	simbol	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp finisaj scari	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
5	**SCAMOZ**	2.00	4974	9,947.28	1.000	0.983	**9,778.18**
FINISAJ SCARI							**9,778.18**

Nr. cr.	simbol	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
6	**TERNE**	362.00	585	211,770.00	1.000	0.983	**208,169.91**
INVELITOARE							**208,169.91**

	simbol	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp tip finisaj	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
7	**FTERASIT**	496.43	329	163,180.12	1.000	0.983	**160,406.05**
FINISAJ FATADA							**160,406.05**

INSTALAŢII FUNCŢIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalaţii electrice (poziţie)	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp instalaţie electrică	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
8	**ELINGR**	724.00	142	102,796.01	1.000	0.983	**101,048.48**
TOTAL INSTALATII ELECRICE							**101,048.48**

Nr. cr.	Obiecte sanitare (simbol)	Nr.instalatii sanitare	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
			A	B	C	E	G=CxDxExF

9	**LAVWC**	1	1937	1936.60124	1.000	0.983	**1,903.68**
	TOTAL INSTALATII SANITARE						**1,903.68**
Nr. cr.	Instalaţii de încălzire (poziţie)	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp instalaţie încălzire	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
10	**INCELFS**	724.00	199	144,060.62	1.000	0.983	**141,611.58**
TOTAL INSTALALAŢII ÎNCĂLZIRE							**141,611.58**
TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE CU TVA(LEI)							**2,690,924.21**
TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE FARA TVA (LEI)							**2,261,280.84**
TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE FARA TVA (LEI/MP)							**3,123.32**

S-a estimat costul pentru spatiul ce constituie obiectul evaluarii

Nr.	Denumire	Arii (mp)	CIB						Depreciere						Valoare
crt.	componenta	valoric	unitar	total brut	Str.Rez.	Anvel.	Finis.	Instal.	uzura fizica		functionala		externa		estimata
		Adc	LEI/mp	EUR	40%	17%	25%	18%	%	abs.	%	abs.	%	abs.	LEI
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Constructie	37.43	3,123 lei	116,900 €	10.0%	20.0%	30.0%	30.0%	20%	23,731 €	0%	0 €	0%	0 €	93,000 lei
	TOTAL CONSTRUCTIE														**93,000 lei**
													TOTAL VAL PROP PRIN COST		**93,000 lei**

$$V_{cost} = 93.000 \text{ LEI}$$

4.7 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.7.1Opinia evaluatorului

Au fost aplicate abordarea prin VENIT şi prin COST.

În urma aplicării metodelor prezentate au fost obţinute următoarele valori:

- **Valoare piaţă proprietate prin COST:93.000 LEI**
- **Valoare piaţă proprietate prin VENIT:114.500 LEI**
- (este abordarea căreia evaluatorul îi atribuie încrederea şi semnificaţia pentru tipul de proprietate şi scopul evaluării)

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţii de piaţă care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare descrise este cea rezultată prin **ABORDAREA PRIN VENIT**

$$V_{piaţă} = 114.500 \text{ LEI}$$

5 ANEXE

5.4 Extras fotografii relevante

Anexă distinctă

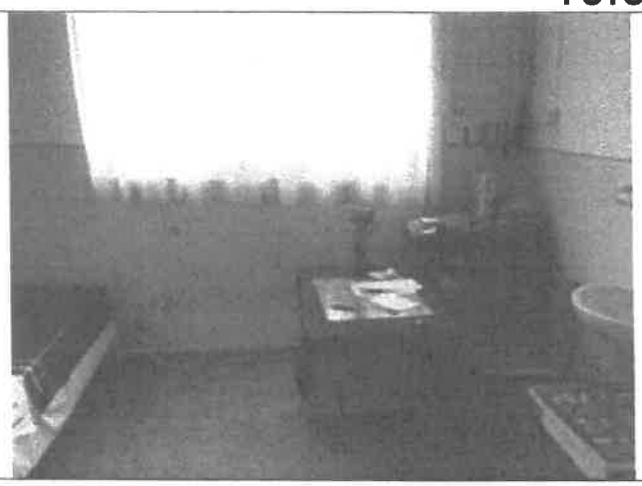
5.5 Extras documente justificative

Anexă distinctă



Anexa la raport de evaluare –Turda, str. Lianelor nr.11

FOTOGRAFII













Anexa la raport de evaluare –Turda, str. Lianelor nr.11





