

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 178

din data de 25.08.2022

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545

Consiliul Local al Municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară, în data de 25.08.2022,

Având în vedere: obținerea de către Municipiul Turda a unei finanțări nerambursabile prin instrumentul de dezvoltare teritorială propus de Comisia Europeană pentru perioada 2014-2020 denumit Dezvoltare Locală plasată sub Responsabilitatea Comunității (DLRC), fondurile nerambursabile fiind asigurate prin Programul Operațional Regional (POR), în vederea combaterii sărăciei și a excluziunii sociale de la nivel urban, prin stimularea implicării comunităților în dezvoltarea locală, prin formarea unui parteneriat local și implementarea unor Strategii de Dezvoltare Locală (SDL)¹, urmând ca din fondurile obținute să fie construit un centru de igienă și sănătate, a unui centru social pentru copiii aflați în situație de risc social, dar și a unui bloc de locuințe sociale (30 de apartamente);

-derularea de către unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, Județul Cluj, a proiectului „*Construire centru comunitar de igienă și sănătate*” și „*Construire centru social pentru copiii aflați în situație de risc social*”,

-implementarea proiectului pe imobilul-teren situat administrativ în localitatea Turda, strada 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, înscris în CF nr. 65487 Turda, număr cadastral/ topografic 65487, aflat în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, județul Cluj,

-efectuarea de măsurători și investigații aferente fazei SF prin care au fost identificate o serie de construcții ilegale, neautorizate, cu destinație de spațiu de locuit, ce deservește 3 familii de 3, 4, respectiv 5 membri, pentru care s-au efectuat anchete sociale de către reprezentanții Direcției de Asistență Socială Turda în data de 23.05.2022;

-pentru atingerea obiectivelor propuse, pentru urbanizarea și salubritatea zonei de pe amplasamentul strazii 22 Decembrie 1989, nr 8B, se impune identificarea familiilor ce au locuințe edificate ilegal pe amplasamentul Municipiului Turda destinat proiectului, iar ulterior relocarea acestor familii pe perioada de realizare a investițiilor planificate prin proiecte, până la recepția și darea de folosință a acestora,

-Adresa nr. 10783/11.04.2022, emisă de către Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului unității administrativ-

teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj către Direcția de Asistență Socială, prin care se solicită identificarea imobilelor construite ilegal pe amplasamentul din Turda, strada 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, respectiv efectuarea unor anchete sociale pentru identificarea numărului de persoane care locuiesc în respectivele imobile,

-Adresa de înaintare nr. 4664/23.05.2022, emisă de către Direcția de Asistență Socială Turda, înregistrată în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda sub nr. 15248/24.05.2022, prin care se comunică unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, trei anchete sociale realizate la data de 23.05.2022, învederându-se existența a 3 construcții cu suprafețe cuprinse între 12 și 28 m²,

-Dispoziția nr. 924/08.06.2022 privind desființarea pe cale administrativă a unor construcții executate fără autorizație de construire pe terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Turda situat administrativ în localitatea Turda, str. 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, înscris în CF nr. 65487 Turda;

-Adresa nr. 22391/16.08.2022, emisă de către Serviciul Evidență Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, prin care se relevă inexistența în patrimoniul unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, a unor imobile pentru a fi puse la dispoziția familiilor ce urmează a fi relocate;

-identificarea unui imobil nelocuit/ neutilizat, aparținând S.N.T.F.C. CFR Călători S.A., situat în localitatea Turda, strada Fabricii, nr. 71C, județul Cluj, a cărui destinație declarată este de *incintă dormitor*,

-Referatul nr. 22459/ 04.08.2022 realizat de către *Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale (SFERI)* prin care se susține oportunitatea, necesitatea, scopul și motivul inițierii prezentului proiect de hotărâre, în cuprinsul căruia se reține că, pentru realizarea proiectului intitulat „*Construire centru social pentru copii aflați în situație de risc social*”, se impune a se demara procedura de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545, edificat pe terenul proprietatea Statului Român în suprafață de 1144 m², înscris în CF nr. 58806 Turda,

-Raportul de evaluare nr. 135/17.08.2022, realizat de către domnul Piper Nicolae, membru titular ANEVAR, s-a stabilit o valoare de 96.821,00 EURO, echivalent 472.787,00 RON, conform studiului de piață a fondului imobiliar a județului Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022, înregistrat în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, sub nr. 23759/22.08.2022, ce constituie ANEXA 3 a prezentului document,

Luând în dezbatere:

-Proiectul de hotărâre nr. 180 din 24.08.2022 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul, înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,

-Referatul de aprobare – expunerea de motive nr. 24013 din 24.08.2022, întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune *procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul, înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545*,

Având în vedere prevederile:

- art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019,
- art. 129 alin. 2 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*,
- art. 129 alin. 2 lit. c din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, -art. 129 alin. 2 lit. d din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*,
- art. 129 alin. 4 lit. e din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*,
- art. 129 alin. 14 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*,

Luând în considerare dispozițiile:

- art. 2 alin. 1 lit. e din *Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 853 din 20 decembrie 2010,
- art. 2 alin. 2 din *Legea nr. 255/2010*,
- art. 2 alin. 3 lit. e din *Legea nr. 255/2010*,
- art. 3 din *Legea nr. 255/2010*,
- art. 4 din *Legea nr. 255/2010*,
- art. 5 alin. 1 și 3 din *Legea nr. 255/2010*
- art. 7 din *Legea nr. 255/2010*,
- art. 4 alin. Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011, aprobată prin *HG nr. 53/2011*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 84 din 01 februarie 2011.

-*Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 618 din 18 iulie 2006,

-*Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 09.07.2014*, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 571 bis din 31 iulie 2014, aprobat prin *Ordinul nr. 700/2014*, emis de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – ANCPPI, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 571 din 31 iulie 2014.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local Turda,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, de interes local, a imobilului proprietate privată, înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545, având următoarea descriere:

Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 344 mp; Teren pe care este edificată următoarea construcție:

Construcția C1 – Dormitor personal, număr de inventar 135001. Construcție cu fundația din beton, pereți din beton armat, acoperiș din țiglă având regim de înălțime S+P+E. Construcția este compusă din:

Subsol: 14 boxe, 4 holuri, 1 casa scării,

Parter: 7 camere, 3 holuri, 3 băi, 1 grup social, 2 WC, 3 bucătării 1 casa scării.

Etaj: 11 camere, 2 holuri, 2 WC, 1 grup social, 2 băi, 2 bucătării. Construcție edificată în anul 1958, nu are lift și nu are certificat de performanță energetică.

Art.2. Se aprobă lista imobilelor, a proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilului care face obiectul exproprierii, conform Anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește *Raportul de evaluare*, realizat de către domnul Piper Nicolae, membru titular ANEVAR, s-a stabilit o valoare de 96.821,00 EURO, echivalent 472.787,00 RON, conform studiului de piața a fondului imobiliar a județului Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022, înregistrat în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, sub nr. 23759/22.08.2022, pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere, conform Anexei nr. 3 ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă atribuirea sumei individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, în cuantum de 472.787,00 RON, stabilită în baza *Raportului de evaluare* înregistrat în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, sub nr. 23759/22.08.2022.

Art.5. Se aprobă alocarea din bugetul Municipiului Turda a sumei de 472.787,00 RON, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 4. Sumele individuale prevăzute anterior urmează a fi asigurate din fondurile bugetului local al Municipiului Turda și se virează, în termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la data adoptării prezentei hotărâri într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Turda, la dispoziția proprietarilor de imobile situate pe amplasamentul lucrării de interes local prevăzute la art. 1, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

Art.6. Se mandatează Primarul municipiului Turda pentru emiterea Deciziei/ Dispoziției de expropriere.

Art.7. Se aprobă constituirea numărului cadastral cu privire la imobilul având următoarea descriere:

Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 344 mp; Teren pe care este edificată următoarea construcție:

Construcția C1 – Dormitor personal, număr de inventar 135001. Construcție cu fundația din beton, pereți din beton armat, acoperiș din țiglă având regim de înălțime S+P+E. Construcția este compusă din:

Subsol: 14 boxe, 4 holuri, 1 casa scării.

Parter: 7 camere, 3 holuri, 3 băi, 1 grup social, 2 WC, 3 bucătării 1 casa scării.

Etaj: 11 camere, 2 holuri, 2 WC, 1 grup social, 2 băi, 2 bucătării. Construcție edificată în anul 1958, nu are lift și nu are certificat de performanță energetică, conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre și înscrierea acestei suprafețe într-o nouă coală de C.F., în proprietatea publică a Municipiului Turda, după perfectarea operațiunilor legale privind expropriere.

Art.8. Lista imobilelor ce urmează a fi expropriate se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Municipiului Turda și prin afișare pe pagina de internet a Municipiului Turda.

Art.9. Lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă tuturor proprietarilor.

Art.10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Turda, prin intermediul aparatului său de specialitate.

Art.11. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.12.a)Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Direcției Strategie și Dezvoltare Locală, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Serviciului Evidența Patrimoniului, Direcției Economice, Serviciului Administrație Publică Locală, precum și Instituției Prefectului - Județul Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b)Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro

Art.13.Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului municipiului, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
SârbuPaulMarius

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

VOTURI: pentru 18
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.
Numărul consilierilor participanți la vot este 18.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMĂRIA
SERVICIUL FINANȚĂRI EXTERNE ȘI RELAȚII INTERNAȚIONALE
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ
DIRECȚIA ECONOMICĂ
NR. 24014/24.08.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la *Proiectul de hotărâre nr. 180 din 24.08.2022*

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 8 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, subsemnații Codruța-Bianca Bungărdean (Șef Serviciu, Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale), Vonica Liliana (Director Executiv, Direcția Economică) și Sorina-Felicia Munteanu (Șef Serviciu, Serviciul Administrație Publică Locală), întocmim prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Primarul unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, domnul Cristian-Octavian MATEI, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

Văzând:

-*Proiectul de hotărâre nr. 180 din 24.08.2022 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul, înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545*, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,

-*Referatul de aprobare – expunerea de motive nr. 24013 din 24.08.2022*, întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune *procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul, înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545*,

Având în vedere prevederile:

-art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. b, alin. 2 lit. c, alin. 2 lit. d, alin. 4 lit. e, alin. 14 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019,

Luând în considerare dispozițiile:

-art. 2 alin. 1 lit. e, alin. 2, alin. 3 lit. e, art. 3, art. 4, art. 5 alin. 1 și 3, art. 7 din *Legea nr. 255/2010 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*,

necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 853 din 20 decembrie 2010,

-art. 4 alin. Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011, aprobată prin HG nr. 53/2011, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 84 din 01 februarie 2011,

-Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 618 din 18 iulie 2006,

-Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 09.07.2014, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 571 bis din 31 iulie 2014, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, emis de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – ANCPI, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 571 din 31 iulie 2014,

Tinând cont de:

-obținerea de către Municipiul Turda a unei finanțări nerambursabile prin instrumentul de dezvoltare teritorială propus de Comisia Europeană pentru perioada 2014-2020 denumit Dezvoltare Locală plasată sub Responsabilitatea Comunității (DLRC), fondurile nerambursabile fiind asigurate prin Programul Operațional Regional (POR), în vederea combaterii sărăciei și a excluziunii sociale de la nivel urban, prin stimularea implicării comunităților în dezvoltarea locală, prin formarea unui parteneriat local și implementarea unor Strategii de Dezvoltare Locală (SDL)¹, urmând ca din fondurile obținute să fie construit un centru de igienă și sănătate, a unui centru social pentru copii aflați în situație de risc social, dar și a unui bloc de locuințe sociale (30 de apartamente);

-derularea de către unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, Județul Cluj, a proiectului „Construire centru comunitar de igienă și sănătate” și „Construire centru social pentru copii aflați în situație de risc social”,

-implementarea proiectului pe imobilul-teren situat administrativ în localitatea Turda, strada 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, înscris în CF nr. 65487 Turda, număr cadastral/ topografic 65487, aflat în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, județul Cluj,

¹ Obiectivul general al SDL îl reprezintă reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială în ZUM (Zonă Urbană Marginalizată), alături de îmbunătățirea calității vieții, creșterea coeziunii sociale, îmbunătățirea mediului de viață și creșterea economică în teritoriul SDL. Unul din obiectivele specifice al SDL este cel de îmbunătățire a condițiilor de locuire, urmărind construirea de noi locuințe sociale, precum și reabilitarea celor existente, dar și realizarea de infrastructură socială și sanitară (servicii primare) aferentă acestor locuințe. Teritoriul SDL este întregul teritoriu al municipiului Turda. Acesta cuprinde 5 zone marginalizate, respectiv comunitatea Margaretelor, comunitatea din bloc SLTA, comunitatea de pe Calea Victoriei, Zona Industrială și comunitatea Barbu Lăutaru.

-efectuarea de măsurători și investigații aferente fazei SF prin care au fost identificate o serie de construcții ilegale, neautorizate, cu destinație de spațiu de locuit, ce deservește 3 familii de 3, 4, respectiv 5 membri, pentru care s-au efectuat anchete sociale de către reprezentanții Direcției de Asistență Socială Turda în data de 23.05.2022;

-pentru atingerea obiectivelor propuse, pentru urbanizarea și salubritatea zonei de pe amplasamentul străzii 22 Decembrie 1989, nr 8B, se impune identificarea familiilor ce au locuințe edificate ilegal pe amplasamentul Municipiului Turda destinat proiectului, iată ulterior relocarea acestor familii pe perioada de realizare a investițiilor planificate prin proiecte, până la recepția și darea de folosință a acestora,

-Adresa nr. 10783/11.04.2022, emisă de către Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj către Direcția de Asistență Socială, prin care se solicită identificarea imobilelor construite ilegal pe amplasamentul din Turda, strada 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, respectiv efectuarea unor anchete sociale pentru identificarea numărului de persoane care locuiesc în respectivele imobile,

-Adresa de înaintare nr. 4664/23.05.2022, emisă de către Direcția de Asistență Socială Turda, înregistrată în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda sub nr. 15248/24.05.2022, prin care se comunică unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, trei anchete sociale realizate la data de 23.05.2022, învederându-se existența a 3 construcții cu suprafețe cuprinse între 12 și 28 m²,

-Dispoziția nr. 924/08.06.2022 privind desființarea pe cale administrativă a unor construcții executate fără autorizație de construire pe terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Turda situat administrativ în localitatea Turda, str. 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, înscris în CF nr. 65487 Turda;

-Adresa nr. 22391/16.08.2022, emisă de către Serviciul Evidență Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, prin care se relevă inexistența în patrimoniul unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, a unor imobile pentru a fi puse la dispoziția familiilor ce urmează a fi relocate;

-identificarea unui imobil nelocuit/ neutilizat, aparținând S.N.T.F.C. CFR Călători S.A., situat în localitatea Turda, strada Fabricii, nr. 71C, județul Cluj, a cărui destinație declarată este de *incintă dormitor*,

-Referatul nr. 22459/ 04.08.2022 realizat de către Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale (SFERI) prin care se susține oportunitatea, necesitatea, scopul și motivul inițierii prezentului proiect de hotărâre, în cuprinsul căruia se reține că, pentru realizarea proiectului

intitulat „*Construire centru social pentru copii aflați în situație de risc social*”, se impune a se demara procedura de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545, edificat pe terenul proprietatea Statului Român în suprafață de 1144 m², înscris în CF nr. 58806 Turda, -*Raportul de evaluare nr. 135/17.08.2022*, realizat de către domnul Piper Nicolae, membru titular ANEVAR, s-a stabilit o valoare de 96.821,00 EURO, echivalent 472.787,00 RON, conform studiului de piață a fondului imobiliar a județului Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022, înregistrat în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, sub nr. 23759/22.08.2022, ce constituie ANEXA 3 a prezentului document,

Se impune: supunerea spre dezbatere a proiectului de hotărâre mai sus menționat, competența adoptării aparținând autorității deliberative, respectiv Consiliului Local al Municipiului Turda, în temeiul prevederilor *O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ*.

**Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale (SFERI)
Șef Serviciu, Codruța-Bianca BUNGĂRDEAN**

**Direcția Economică,
Director Executiv, Liliانا VONICA**

**Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL),
Șef Serviciu, Sorina-Felicia MUNTEANU**

Întocmit de consilier juridic, Biroul contencios administrativ, SAPL, Marian-Bogdan MATEI

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE

la Proiectul de hotărâre nr. 180 din 24.08.2022

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, întocmesc prezentul Referat de aprobare la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Primarul Municipiului Turda, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar,

Luând în considerare:

- obținerea de către Municipiul Turda a unei finanțări nerambursabile prin instrumentul de dezvoltare teritorială propus de Comisia Europeană pentru perioada 2014-2020 denumit Dezvoltare Locală plasată sub Responsabilitatea Comunității (DLRC), fondurile nerambursabile fiind asigurate prin Programul Operațional Regional (POR), în vederea combaterii sărăciei și a excluziunii sociale de la nivel urban, prin stimularea implicării comunităților în dezvoltarea locală, prin formarea unui parteneriat local și implementarea unor Strategii de Dezvoltare Locală (SDL)¹, urmând ca din fondurile obținute să fie construit un centru de igienă și sănătate, a unui centru social pentru copii aflați în situație de risc social, dar și a unui bloc de locuințe sociale (30 de apartamente);
- derularea de către unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, Județul Cluj, a proiectului „Construire centru comunitar de igienă și sănătate” și „Construire centru social pentru copii aflați în situație de risc social”,
- implementarea proiectului pe imobilul-teren situat administrativ în localitatea Turda, strada 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, înscris în CF nr. 65487 Turda, număr cadastral/ topografic 65487, aflat în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, județul Cluj,

¹ Obiectivul general al SDL îl reprezintă reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială în ZUM (Zonă Urbană Marginalizată), alături de îmbunătățirea calității vieții, creșterea coeziunii sociale, îmbunătățirea mediului de viață și creșterea economică în teritoriul SDL. Unul din obiectivele specifice al SDL este cel de îmbunătățire a condițiilor de locuire, urmărind construirea de noi locuințe sociale, precum și reabilitarea celor existente, dar și realizarea de infrastructură socială și sanitară (servicii primare) aferentă acestor locuințe. Teritoriul SDL este întregul teritoriu al municipiului Turda. Acesta cuprinde 5 zone marginalizate, respectiv comunitatea Margaretelor, comunitatea din bloc SLTA, comunitatea de pe Calea Victoriei, Zona Industrială și comunitatea Barbu Lăutaru.

-efectuarea de măsurători și investigații aferente fazei SF prin care au fost identificate o serie de construcții ilegale, neautorizate, cu destinație de spațiu de locuit, ce deservește 3 familii de 3, 4, respectiv 5 membri, pentru care s-au efectuat anchete sociale de către reprezentanții Direcției de Asistență Socială Turda în data de 23.05.2022;

-Adresa nr. 10783/11.04.2022, emisă de către Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj către Direcția de Asistență Socială, prin care se solicită identificarea imobilelor construite ilegal pe amplasamentul din Turda, strada 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, respectiv efectuarea unor anchete sociale pentru identificarea numărului de persoane care locuiesc în respectivele imobile,

-Adresa de înaintare nr. 4664/23.05.2022, emisă de către Direcția de Asistență Socială Turda, înregistrată în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda sub nr. 15248/24.05.2022, prin care se comunică unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, trei anchete sociale realizate la data de 23.05.2022, învederându-se existența a 3 construcții cu suprafețe cuprinse între 12 și 28 m²,

-Dispoziția nr. 924/08.06.2022 privind desființarea pe cale administrativă a unor construcții executate fără autorizație de construire pe terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Turda situat administrativ în localitatea Turda, str. 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, înscris în CF nr. 65487 Turda;

-Adresa nr. 22391/16.08.2022, emisă de către Serviciul Evidență Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, prin care se relevă inexistența în patrimoniul unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, a unor imobile pentru a fi puse la dispoziția familiilor ce urmează a fi relocalate;

-identificarea unui imobil nelocuit/ neutilizat, aparținând S.N.T.F.C. CFR Călători S.A., situat în localitatea Turda, strada Fabricii, nr. 71C, județul Cluj, a cărui destinație declarată este de *incintă dormitor*,

-Referatul nr. 22459/ 04.08.2022 realizat de către Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale (SFERI) prin care se susține oportunitatea, necesitatea, scopul și motivul inițierii prezentului proiect de hotărâre, în cuprinsul căruia se reține că, pentru realizarea proiectului intitulat „Construire centru social pentru copii aflați în situație de risc social”, se impune a se demara procedura de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545, edificat pe terenul proprietatea Statului Român în suprafață de 1144 m², înscris în CF nr. 58806 Turda,

-Raportul de evaluare nr. 135/17.08.2022, realizat de către domnul Piper Nicolae, membru titular ANEVAR, s-a stabilit o valoare de 96.821,00 EURO, echivalent 472.787,00 RON, conform

studiului de piața a fondului imobiliar a județului Cluj, destinat Camerei Notarilor Publici Cluj, valabil 2022, înregistrat în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, sub nr. 23759/22.08.2022, ce constituie ANEXA 3 a prezentului document,

Având în vedere prevederile:

-art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. b, alin. 2 lit. c, alin. 2 lit. d, alin. 4 lit. e, alin. 14 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019,

Văzând dispozițiile:

-art. 2 alin. 1 lit. e, alin. 2, alin. 3 lit. e, art. 3, art. 4, art. 5 alin. 1 și 3, art. 7 din *Legea nr. 255/2010 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 853 din 20 decembrie 2010,

-art. 4 alin. *Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011*, aprobată prin HG nr. 53/2011, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 84 din 01 februarie 2011,

-*Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 618 din 18 iulie 2006,

-*Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 09.07.2014*, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 571 bis din 31 iulie 2014, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, emis de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – ANCPPI, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 571 din 31 iulie 2014,

Reținând că pentru atingerea obiectivelor propuse, pentru urbanizarea și salubritatea zonei de pe amplasamentul strazii 22 Decembrie 1989, nr 8B, se impune identificarea familiilor ce au locuințe edificate ilegal pe amplasamentul Municipiului Turda destinat proiectului, iar ulterior relocarea acestor familii pe perioada de realizare a investițiilor planificate prin proiecte, până la recepția și darea de folosință a acestora,

Propun: adoptarea *Proiectului de hotărâre nr. 180 din 24.08.2022 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare, pentru imobilul, înscris în CF nr. 58806-C1 Turda, proprietatea S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545*, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

**INIȚIATOR,
PRIMARUL UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEȚUL CLUJ
CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI**

Lista imobilelor, a proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilului care face obiectul exproprierii, identificate pe baza evidențelor OCPI Cluj/ BCPI Turda

Nr. crt.	UAT	Numele și prenumele/ denumirea proprietarului terenului	Categoria de folosință	Nr. cad.	Nr. CF	Suprafața de expropriat
1.	Turda	S.N.T.F.C. CFR CĂLĂTORI S.A., CUI 11054545	<p><i>Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 344 mp; Teren pe care este edificată următoarea construcție: Construcția C1 – Dormitor personal, număr de inventar 135001. Construcție cu fundația din beton, pereți din beton armat, acoperiș din țiglă având regim de înălțime S+P+E. Construcția este compusă din: Subsol: 14 boxe, 4 holuri, 1 casa scării. Parter: 7 camere, 3 holuri, 3 băi, 1 grup social, 2 WC, 3 bucătării 1 casa scării. Etaj: 11 camere, 2 holuri, 2 WC, 1 grup social, 2 băi, 2 bucătării. Construcție edificată în anul 1958, nu are lift și nu are certificat de performanță energetică.</i></p>	58806-C1 Turda	58806	Au = 533,63 m ² Ac = 344 m ²

**Raport de evaluare
PROPRIETATE IMOBILIARĂ:
„spatiu administrativ ”
situată în Turda, str. Fabricii nr.71C, jud. Cluj**



**Proprietar: SNTFC CFR CALATORI SA
Solicitant: PRIMARIA TURDA**

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

Data: august 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 atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatari: PRIMARIA TURDA
Stimate utilizator,

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PIPER NICOLAE membru TITULAR ANEVAR, 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, declararea conformitatea evaluării cu SEV 2020.

1.1 Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de:

-Construcție cu regim de înălțime D+P+E, înscrisă în CF 58806 loc. Turda , nr cad. 58806 –C1

- Au =533,63 m², Ac =344m²;

Adresă proprietate: Turda, str. Fabricii nr.71C,jud. Cluj

IPOTEZE SPECIALE

- Suprafețele luate în calcul sunt preluate din documentația cadastrală.
- În lipsa unor comparabile efectiv asimilabile s-au cautat soluții de evaluare, limitat de comparabilitatea scăzută;

Scopul evaluării: vânzare.

Piață specifică analizată: piața proprietăților imobiliare administrative, situate în zona industrială a municipiului Turda, zona cu cotație medie la nivel de localitate.

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

1.1.1 Concluzia valorică :

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Vpiață =96.821 EUR ,echivalent 472.787 LEI

- Valorile estimate nu sunt influențate de TVA
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
- Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.
- Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului



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 să 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: ÎN DOSARUL EXECUTIONAL NR. 57/2022.....	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.....	5
2.4.3	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.....	5
2.4.4	TIPUL VALORII ESTIMATE.....	5
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	RESTRIȚII DOCUMENTARE.....	6
2.5.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	6
2.5.3	ALTE DOCUMENTE SOLICITATE DUPĂ EFECTUAREA INSPECȚIEI.....	6
2.5.4	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII.....	6
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.....	7
2.7.2	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE- NU SUNT.....	8
2.8	VALABILITATEA RAPORTULUI.....	8
2.9	FRUCTIFICARE VALORI.....	8
2.10	STANDARDE UTILIZATE.....	8
2.10.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	8
2.10.2	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE.....	8
2.11	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	9
2.11.1	RESTRIȚII DE UTILIZARE.....	9
2.11.2	CLAUZĂ DE NEPUBLICARE.....	9
2.12	DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
3	PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	9
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ.....	9
3.1.2	DESCRIEREA ZONEI.....	9
3.1.3	ACCES.....	10
3.2	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
3.2.1	DEFINIREA PIETEI SPECIFICE.....	11
3.2.2	ANALIZA CERERII PROBABILE.....	11
3.2.3	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	11
3.2.4	ECHILIBRUL PIETEI.....	12
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	13
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	13
4.2	EVALUAREA TERENULUI.....	14
4.2.1	METODOLOGIE.....	14
4.3	ABORDAREA PRIN VENIT.....	18
4.3.1	GENERALITĂȚI.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.3.2	METODA CAPITALIZĂRII VENITURILOR - ELEMENTE TEORETICE.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.1	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.1.1	ELEMENTE TEORETICE.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.1.2	GENERALITĂȚI.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.1.3	METODOLOGIE.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.1.4	APLICARE ÎN SPEȚA SUBIECT.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.1.5	ELEMENTE DE CALCUL ȘI COMPARABILE UTILIZATE.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
4.2	ABORDARE PRIN COST.....	20
4.2.1	GENERALITĂȚI.....	20
4.3	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	21
4.3.1	OPINIA EVALUATORULUI.....	21
5	ANEXE.....	21
5.1	EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE.....	21
5.2	EXTRAS DOCUMENTE JUSTIFICATIVE.....	21

2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: PIPER NICOLAE, membru titular ANEVAR, legitimația 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: vânzare

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:

- Construcție cu regim de înălțime D+P+E, înscrisă în CF 58806 loc. Turda, nr cad. 58806 –C1
- Au = 533,63 m², Ac = 344m²;

Adresă proprietate: Turda, str. Fabricii nr.71C, 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 58806 loc. Turda, nr cad. 58806 –C1

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 **17.08.2022** 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 **17.08.2022**, 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 factică, 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, 12.08.2022

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, 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 piețelor 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 și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport

- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- METODOLOGIE Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile 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 informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- 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 și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate 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 părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind 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. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.7.2 Ipoteze speciale și particulare- nu sunt

Suprafețele luate în calcul sunt preluate din documentația pusă la dispoziție de client.

În lipsa unor comparabile efectiv asimilabile s-au căutat soluții de evaluare, limitat de comparabilitatea scăzută;

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 operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

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

2.9 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și 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 (opinie 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 evaluată este dobândită de SNTFC CFR CALATORI SA în baza actului administrativ nr. 6122/25.03.2013 emis de Primaria Turda

3.1.2 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară este amplasată în proximitatea zonei industriale a municipiului Turda, fosta "Gara Mica" Turda

Proprietatea evaluată este amplasată în zona industrială a municipiului Turda pe str. Fabricii, zonă mediana a mun. Turda.

Zona are o dezvoltare mixtă, înainte de 1990 aici fiind amplasate case de locuit și proprietăți de natură industrială (fosta fabrică de Sticla, Turdeana, fostul IMC)

Amplasamentul subiect este situat în proximitatea fostei "Gara Mica" a trenului Mocanita Turda-Abrud
Acces

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

3.1.3 Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.3.1 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată într-o zonă cu proprietati rezidentiale si industriale.

Amplasamentul are o suprafața totală de 1.144 m², conform extraselor CF.

Terenul are formă regulată, compactă, este plan, nu dispune de amenajări, este împrejmuit cu gard din plasă de sarma, pe stâlpi metalici.

- Utilitati: energie electrica, apa, canalizare si gaze din rețeaua publica;
- Tip drum acces: drum asfaltat;
- Front: 44,31ml
- Forma: regulata, inclinare: teren plan

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

3.1.3.2 Descrierea construcțiilor

Carte Funciară Nr. 58806-C1 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	58806-C1	Loc. Turda, Str Fabricii, Nr. 71C, Jud. Cluj	Nr. niveluri: 5; S. construita la sol:344 mp; Teren pe care este edificata urmatoarea constructie Constructia C1 - Dormitor personal, numar de inventar 35001. Constructie cu fundatia din beton, pereti din beton armat, acoperis din tigla avand regim de inaltime S+P+E. Constructia este compusa din: Subsol: - 14 boxe, 4 holuri, 1 casa scarii. Parter:- 7 camere, 3 holuri, 3 bai, 1 grup social, 2 WC, 3 bucatarii, 1 casa scarii. Etaj: -11 camere, 2 holuri, 2 WC, 1 grup social, 2 bai, 2 bucatarii. Constructie edificata in anul 1958, nu are lift si nu are certificat de performanta energetica.

Imobil are regimul de inaltime D+P+E, cu fundatii din beton, structura de rezistenta independenta, cadre din beton, pereti de compartimentare si inchidere din zidarie de caramida, acoperis tip sarpanța din lemn cu invelitoare din ondulin.

Finisajele exterioare: tencuieli si vopsitorii simple, degradate semnificativ

Anul construirii: 1958, cu renovari si utilizari succesive dupa 1990

La data inspectiei in cladire locuiesc 1 persoana la parter si o familie la etaj prin amenajarea unor incaperi si racordare individuala la energie electrica si gaz. In rest cladirea nu este utilizata, fara utilitati, cu finisaje afte într-o stare avansata de degradare

Demisol-compartimentare: 14 boxe, 4 holuri, casa scarii

Parter – compartimentare: 7 camere, 3 holuri, 3 bai, un grup social, 2 WC, 3 bucatarii, casa scarii;

Plansee din beton, pardoseli din ciment

Tamplaria interioara si exterioara din lemn

Finisaje interioare într-o stare avansata de degradare

Calitate finisaje necorespunzatoare

Etaj –compartimentare: 11 camere, 2 holuri, 2 WC, un grup social, 2 bai, 2 bucatarii;

Plansee din beton, pardoseli din ciment

Tamplaria interioara si exterioara din lemn

Finisaje interioare sunt într-o stare avansata de degradare

Calitate finisaje este necorespunzatoare

In total sunt: 65 camere de cca 15 mp, 6 apartamente a cate 30 mp si 4 camere de cca 30 mp

UTILITATI: cladirea nu este racordata in ansamblul ei la utilitati. Sunt racordate la energie electrica incaperile amenajate provizoriu pentru locuit de la parter si la energie electrica si gaz incaperile amenajate pentru locuit de la etaj

Anul punerii in functiune este 1958.

3.1.3.3 Suprafețe conform documente avute la dispoziție

Bilant suprafețe	S(m ²)	
S_teren	1144	Din acte
Arii conf documente	SCD	AUD
	1032	533,63

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.

În prezent municipiul Turda, a devenit atractiv pentru investitori, având în vedere distanța redusă față de municipiul Cluj- Napoca.

Proprietatea este situată într-o zonă mediană a localității, zona mixtă rezidențială și industrială, cu o cotație inferioară la nivel de localitate.

Piață specifică analizată este piața locuințelor sociale situate în zona industrială a municipiului Turda.

Proprietatea este situată în zona industrială, cu o cotație slabă la nivel de localitate pentru proprietăți rezidențiale. Piața specifică analizată este piața locuințelor sociale situate în zona industrială a municipiului Turda.

3.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este ridicată din partea persoanelor defavorizate, cazuri sociale, etc.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii provine din randul populației cu risc major de sărăcie și excludere socială. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți evaluate

Cererea pentru proprietăți imobiliare cu destinația locuințe sociale este ridicată la nivelul municipiului Turda.

Atractivitatea și competitivitatea proprietății studiate provine din:

- ☞ Disponere interioară corespunzătoare;
- ☞ Dimensiuni care să asigure o funcționalitate eficientă;
- ☞ Pozitionarea satisfăcătoare pentru reconversie în locuințe sociale
- ☞ Acces bun

Deficiențele actuale:

- ☞ potențial economic al zonei, mediu spre slab

S-a constatat că, cererea de asemenea spații aparține investitorilor cu putere financiară capabilă să susțină o asemenea investiție

Mentionăm că numărul limitat de astfel de proprietăți, cererea în creștere de spații similare (mai ales pe segmentul de închiriere) creează premisele unei vandabilități medii

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

☞ profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică mare capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea";

☞ astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită;

☞ în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes sub mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

3.2.3 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare a unor astfel de proprietăți este una ridicată, deseori expunerea lor pe piață este una tradițională/transparentă, și este cuprinsă în intervalul 400-500 EUR/m²

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 în bloc situate în locații similare și având utilitatea similară proprietății imobiliare evaluate.

Ofertele se de închiriere pentru proprietăți relativ similare se situează în intervalul 4+4,5 euro/m² cu diferențe de locație, finisaje, etc.

Este prezentat un extras din oferta competitivă

Oferta de proprietăți similare se caracterizează prin existența în zona industrială a municipiului Turda, a unor amplasamente de diverse dimensiuni și funcțiuni, care sunt tranzacționate sau închiriate către alte persoane juridice care au nevoie de un astfel de spațiu. De menționat faptul că pe piața sunt oferite spații la asemenea dimensiuni, însă oferta orientându-se mai mult spre segmentul de închiriere. Însă pe plan local, în speta Turda, nu se cunosc tranzacții cu proprietăți similare, nu au fost identificate oferte la vânzare sau închiriere pentru spații similare, fiind analizate oferte din zonele al municipiului Turda, comparabile dpdv socio-economic.

Piața terenurilor în zona analizată a cunoscut o ușoară dinamică în ultimul an. La data evaluării, există câteva oferte pentru terenuri similare de dimensiuni medii (aprox 1000-1500 mp) în imediată apropiere și în zonele similare, cu destinație similară.

Pe întreaga zonă industrială a municipiului Turda se găsesc disponibile o serie de amplasamente mai vechi, dar și modernizate care sunt oferite la vânzare de către proprietari, acestea fiind privite ca investiții imobiliare.

În ceea ce privește vânzarea spațiilor pe segmente administrative/industriale/rezidențiale, la nivelul municipiului Turda prețurile de tranzacționare depind în mare parte de locație dar și de gradul de finisare, de utilitățile de care dispun și sunt în strânsă legătură cu prețurile terenurilor din zona respectivă.

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața utilă a spațiilor, nivelul finisajelor, dotărilor și modernizărilor, etc.

Din punct de vedere al prețurilor de vânzare practicate pe piața locală a apartamentelor confort redus acestea se încadrează în intervalul 16,500 ER + 30,000 EUR

Chiriile pentru imobile similare cu proprietatea subiect se vor menține stabile, în perioada imediat următoare, însă posibilitățile de reducere ale chiriilor nu pot fi excluse, dacă cererea internă nu va cunoaște o îmbunătățire semnificativă.

3.2.4 Echilibrul pieței

pieța pe segmentul vânzării este activă

pieța 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 corezpunătoare.

Până la apariția crizei generalizate legate de coronavirus 19, pe piața specifică s-a manifestat un interes crescut pentru astfel de proprietăți. 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.

În 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 chiriile care sunt deja reanalizate;

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

Ținând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumparatorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la nivelul actual, numărul tranzacțiilor care au drept obiect spații de acest tip, este redus

În ultimii ani se observă o ușoară revigorare a cererii de spații similare, mai ales prin prisma reconversiei în spații de locuit/apartamentare.

Tranzacțiile cu proprietăți similare sunt totuși reduse, iar la nivel de Turda. Prețurile la care s-au înregistrat tranzacții variază mult în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni, etc.

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

Chiriile sunt susceptibile de a rămâne la nivelul actual.

Oferta este de așteptat să crească.

Cererea este de așteptat să crească împreună cu un optimism prudent în ceea ce privește expansiunea.

În 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;

La nivelul localității Turda este dificil de estimat echilibrul pieței datorită unui număr redus de tranzacții cu imobile similare, respectiv spații rezidențiale amplasate în zone industriale.

Din informațiile deținute de către evaluator, tranzacțiile efectuate în ultimii ani pe piața locală (mun Turda pentru proprietăți asimilabile) s-au realizat la preturi unitare medii (raportate la suprafața utilă principală) cuprinse în intervalul 550-600 EUR/m²

Se constată că spre limita maximă a preturilor se situează spațiile situate în zonele cu acces bun la drumurile naționale, de dimensiuni mici, favorabile, stare tehnică bună, sau dimensiuni mari, dar noi sau modernizate, amplasate în zone cu acces favorabil, având integral utilități contorizate individual și pot cobori până la 30 % sub limita inferioară dacă accesul nu se realizează direct din drum public, sunt locuite într-o incintă fiind puțin vizibile, etc. La cealaltă extremă se află spațiile de dimensiuni mari și stare tehnică satisfăcătoare, amplasate în zone cu acces mai puțin favorabil, mai departe de strazile de acces principale, favorabile. Având în vedere piața specifică a imobilului subiect, se constată că aceste proprietăți pot fi solicitate mai mult la închiriere și mai puțin ca tranzacție efectivă. Tendințe În ultimii ani se observă o revigorare a cererii de spații similare, mai ales pe segmentul de vânzare. Tranzacțiile cu proprietăți similare sunt totuși reduse. Prețurile la care s-au înregistrat tranzacții variază mult în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni, etc. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem concluziona următoarele:

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI 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 și 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:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- 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 industrială a mun. Turda

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

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

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 și 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 adduce venitul cel mai mare

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este : rezidentiala.

4.2 Evaluarea terenului

4.2.1 Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparatia directă
- Extractia de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 –Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- ✓ Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- ✓ Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- ✓ Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- ✓ Localizare
- ✓ Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea- caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

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

4.4 Abordarea prin piață

4.4.1 Elemente teoretice și particulare

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul ZONEI și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

Drepturi de proprietate, Corecție pentru Finanțare , Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței Localizare, Caracteristici fizice, Caracteristici economice, Utilizarea Componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Particularități metodologice:

- ✓ In lipsa unor comparabile asimilabile s-au cautat solutii de evaluare
- ✓ Se va lua in considerare o recompartimentare a cladirii prin cuplarea unor incaperi, obtinandu-se urmatoarele :
- ✓ La parter :
 - ap. cu 2 camere (nr. incapere 1+2+3+4) cu $A_u = 68,44m^2$;
 - ap. cu 3 camere (nr. incapere 15+16+17+18+19) cu $A_u = 77,57m^2$;
 - ap. cu 1 camera (nr. incapere 11+12) cu $A_u = 20,77m^2$;

- ap. cu 3 camere (nr. incapere 5+6+7+8+9+10) cu $A_u = 37,18m^2$;
 - ✓ La etaj :
 - ap. cu 3 camere (nr. incapere 1+2+3+4+5+6+7) cu $A_u = 69,19m^2$;
 - ap. cu 3 camere (nr. incapere 16+17+18+19+20) cu $A_u = 89,6m^2$;
 - ap. cu 3 camere (nr. incapere 9+10+11+12+13+14+15) cu $A_u = 63,23m^2$;
 - AUTILA TOTALA APARTAMENTE= 436,16m²**
 - ✓ Costurile de reabilitare a finisajelor, instalatiilor sanitare si electrice luate in calcul sunt de 361EUR/m², conform Comeliu Schiopu –Cladiri Rezidentiale-Iroval Bucuresti 2009,pag.40
 - ✓ Spatiile comune, respectiv holuri, casa scarii, sunt incluse in valoarea apartamentelor.
 - ✓ Au fost selectate comparabilele cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect.
- Comparabile utilizate pentru evaluarea unui apartament de cca 21m² situat la parter**

Comparabila: <https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-langa-statia-din-micro-3-IDfVnX.html>

Postat 07 august 2022



Garsoniera langa statia din micro 3

18 500 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Compartimentare: Nedecomandat

Suprafata utila: 24 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: Parter

DESCRIERE

Garsoniera micro 3, vând sau închiriez. Necesita zugrăvita, nu sa mai stat în ea de un an jumate. Se afla la parter pe str principala. Accept și schimb cu cabana

Comparabila2: <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-turda-micro-3-strada-nuferilor-9-IDqprmy.html>

Apartment 2 camere, Turda, Micro 3, Strada Nuferilor 9

29 000 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Compartimentare Nedecomandat

Suprafata utila: 33 m²

An constructie: inainte de 1977

Etaj: 1

DESCRIERE

- bloc de caramida cu acoperis izolat si termopane
- apartamentul are 33mp utili
- situat la etajul 1
- piata la 2 minute, Lidl/ Kaufland la ca. 5 minute de mers pe jos
- apartamentul trebuie renovat, a fost nelocuit mult timp
- gazul nu este separat
- nu are centrala termica
- nu are termopane (are geamuri vechi rama din lemn in condite rea)
- pret negociabil

 18 Vand apartament 1 camera (garsoniera) Turda

www.olx.ro

Vand apartament 1 camera (garsoniera) Turda Apartamente -
Garsoniere de vanzare 1 camera 16 400 € Negociabil Turda Azi 16 400
€: Proprietar,vând garsoniera compusă din 1 dormitor 1 baie 1 hol 1
bucatarie Garsoniera are o suprafata de 36 m pătrați,se afla la etajul 3,
este situată pe strada 22 Decembrie 1989 in blocul verde vis ...

Grila calcul

	Turda/Fabricii	Turda/Micro III	Turda/MicroIII	Turda/22 Decembrie 1989
Suprafata principala Su	20.77	24.00	33.00	36.00
Data	august-22	august-22	august-22	august-22
Pretul de vanzare (fara TVA)		€ 18,500	€ 29,000	€ 16,400
Nonimobiliare si anexe		nu are	nu are	nu are
Ajustare		€ 0	€ 0	€ 0
Prețul de Vânzare		€ 18,500	€ 29,000	€ 16,400
Pret/mp.		€ 771	€ 879	€ 456
Ajustare de la oferta la tranzactie (absolut)		oferta -5%	oferta -5%	oferta -3%
Preț TRANZACTIE POTENTIALA		<u>€ 17,575</u>	<u>€ 27,550</u>	<u>€ 15,908</u>
Drepturi de proprietate	absolut	similare	similare	similare
Ajustare pentru Drepturi de proprietate		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat		€ 17,575	€ 27,550	€ 15,908
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pentru finanțare		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat		€ 17,575	€ 27,550	€ 15,908
Condiții de vânzare	NORMALE	normale	normale	normale
(Ajustare de la oferta la tranzactie)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare pentru condiții de vânzare		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat		€ 17,575	€ 27,550	€ 15,908
Condiții ale pieței (data vânzării)	CURRENT	0.0%	0.0%	25.0%
Ajustare pentru condiții ale pieței		€ 0	€ 0	€ 3,977
Preț ajustat		<u>€ 17,575</u>	<u>€ 27,550</u>	<u>€ 19,885</u>
Localizare	fabricii	Turda/Micro III	Turda/MicroIII	Turda/22 Decembrie
Ajustare localizare IMOBIL APARTINATOR		-10.0%	-10.0%	0.0%
Nivel in bloc	P/D+P+1E	P/P+4E similara	1/P+4E superioara	3/P+4E superioara
Ajustare localizare in imobil		0.0%	-3.0%	-3.0%
Ajustare CUMULATA pentru LOCALIZARE		-€ 1,800	-€ 3,600	-€ 600
Preț ajustat dupa LOCALIZARE		<u>€ 15,775</u>	<u>€ 23,950</u>	<u>€ 19,285</u>
PRET/MP		€ 657	€ 726	€ 536
CARACTERISTIFI FIZICE	20.77	24	33	36

Ajustare pentru dimensiuni Au/Ac		-€ 2,100	-€ 8,900	-€ 8,200
Compartimentare	semidecomandat	semidecomandat 0.0%	semidecomandat 0.0%	semidecomandat 0.0%
Ajustare pentru compartimentare		€ 0	€ 0	€ 0
Vechime/Stare tehnica	1958, reab. periodic	similar -10.0%	similar -10.0%	similar 0.0%
Ajustare pentru Stare tehnica		-€ 1,578	-€ 2,395	€ 0
Finisaj si Instalatii	medii	similar	inferioare	similar
Ajustare pentru arhitectură și finisaj		€ 0	€ 2,077	€ 0
Anexe (balcoane, logii, terase)	nu are	similar € 0	similar € 0	similar € 0
Anexe (pivnita)	nu are	nu are € 0	nu are € 0	nu are € 0
Anexe (depozitare, garaj, parcare)	nu are	nu are € 0	are € 0	nu are € 0
Caracteristici economice		similare	similare	similare
Ajustare pentru Caracteristici economice		0.0%	0.0%	0.0%
€ 0		€ 0	€ 0	€ 0
Utilizare	rezidential	similara	similare	similare
Ajustare pentru Utilizare		0.0%	0.0%	0.0%
€ 0		€ 0	€ 0	€ 0
PRETAJUSTAT		€ 12,100	€ 14,700	€ 11,100
Ajustare totală neta		-34.6%	-49.3%	-32.3%
Ajustare totală brută(absolut)		30%	59%	78%
Valoare estimata (rotund) cu TVA inclus		€ 12,100		
Pret euro/mp		€ 583		
curs "euro" la data evaluării		4.8831	curs	

Ajustari aplicate

- Pentru ajustările ofertă vs tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare
- Ajustare componente non imobiliare: comparabilele au fost ajustate negativ cu - 3000 eur, respectiv -4000 eur se tranzactioneaza mobilate si utilate
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții ale pieței - timpul: nu au fost necesare ajustări - informații curente;
- Localizare, acces, intimitate: ajustările au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab/ bine cotate ca și cea a comparabilelor;
 - Toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece sunt amplasate într-o zonă considerată mai atractivă dpdv al localizării și accesului (superior cotate) de către participanții pe piață, decât zona subiectului
- Caracteristici fizice – Ajustarea pentru „Dimensiuni/arii” s-a realizat conform formulei: (suprafața utilă a apartamentului „comparabilă” - suprafața utilă a apartamentului „de evaluat”) * prețul unitar al apartamentului utilizat ca și „comparabilă”
- Pentru diferențe de suprafețe piață recunoaște suprafețele mici ca superioare dpdv unitar (cu cerere mai mare)

- Acolo unde dimensiunile erau semnificat diferite și implică o putere de cumpărare diferită s-a analizat și percepția pieței cu privire la proporționalitatea inversă dimensiune –preț)
- Caracteristici fizice stare tehnică – fara ajustari
- Amplasare în imobil: comparabila 3 a fost ajustată pozitiv cu 10% este amplasată la parter, nivel considerat inferior unui apartament amplasat la nivel intermediar, comparabila 2 a fost ajustată pozitiv este amplasată la ultimul nivel
- Caracteristici fizice – arhitectură, dotări, finisaje: pentru comparabila 2 au fost aplicate ajustări negativ - 100 eur/mp, deține finisaje superioare;
- Caracteristici fizice – anexe: fara ajustari
- Structura: fara ajustari
- Caracteristici economice: nu au fost necesare ajustări;
- Anexe – garaje: fara ajustari

Valoare estimată pentru apartamente similare (EUR/m²): 583 EUR/m²

$A_{Utotala}$ a apartamentelor = 436,13 m²

$V_{piata\ imobil} = 436,13\ m^2 \times 583\ EUR/m^2 = 254.264\ EUR$

Costuri reamenajare: $361\ EUR/m^2 \times 436,13\ m^2 = 157.443\ EUR$

$V_{COMPARATII} = 96.821\ EUR$, echivalent **472.787 LEI**

4.5 Abordarea prin venit

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

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

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

✓ în exploatare,

✓ în afara exploatarii.

La valoarea reieșită prin capitalizarea acestor venituri aferente proprietății aflate în exploatare se va adăuga valoarea de piață a proprietății redundante (în afara exploatarii).

Pentru cazul de față s-au considerat că NU există active în afara exploatarii

Astfel:

➤ în afara exploatarii **$V_{PIAȚĂ\ ÎN\ AFARA\ EXPLOATĂRII} = 0\ EUR\ fără\ TVA$**

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

- ✓ determinarea mărimii fluxului anual reproductibil
 - ✓ stabilirea ratei de capitalizare medii și implicit a factorului multiplicator
- Determinarea valorii se face cu formula: $V^{CB} = VNE \cdot (1/c)$, 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 potențialul veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

Rata de capitalizare netă (c) reprezintă relația dintre câștig și preț și este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital (respectiv valoarea investiției).

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

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității (profit net / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și 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 informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente).

Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflata la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieței imobiliare specifice și proprietății subiect.

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

Ratele de capitalizare au valori definite de venitul imobiliar și de prețurile medii și sunt în relație directă cu randamentele imobiliare.

Pe baza datelor din analiza de piață, a configurației proprietății și caracteristicile amplasamentului am stabilit:

- ✓ Estimăm o chirie medie obținabilă de 100 EUR/luna +300 EUR/luna în raport cu tipul apartamentului
- ✓ Se estimează o rată de capitalizare de 6%
- ✓ chiria unitară menționată se poate obține pe termen mediu, ea fiind, deci, mentenabilă, având în vedere că la acest nivel ridicat al chiriilor toți agenții economici încep să negocieze contracte pe cel puțin trei ani;
- ✓ grad de ocupare de 90%, având în vedere zona unde este amplasat imobilul
- ✓ impozitul pe clădire, CIN x 1,5%
- ✓ asigurarea, CIN x 0.2%
- ✓ Costuri reabilitare construcție = 157.443 EUR

Apartament de închiriat 300 €

Turda - 15 august 2022
51 m²



Inchiriez apartament 2 camere

150 €

Turda - 06 august 2022
40 m²



Dau spre închiriere

103 €

Turda - 02 august 2022
52 m²



Oferte chirii Turda:

CONSTRUCTIE	nr.ap.	Tarif/mp/luna	Ch lunara
apartament 3 camere	5	300.00 €	1,500.0 €
ap. 3 camere(confort redus)	1	150.0 €	150.0 €
ap. 1 camera	1	100.0 €	100.0 €
TOTAL	7		1,750 €

Grila calcul :

ABORDAREA PRIN VENIT		
Suprafata utila (mp)		436.13
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		4.01
Chiria lunara (EUR/luna)		1,750 €

Venituri brute potențiale VBP (EUR/an)		21,000
Total VBP (eur/an)		21,000
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		18,900
Total VBE (eur/an)		18,900
- Fixe	LEI	EUR
- Taxe proprietate		2,275
- Asigurare		303
- altele	0	0
Subtotal cheltuieli fixe		2,578
- Variabile	%	
- Management	0%	0
- Administrator	0%	0
- Salarii personal intretinere	0%	0
- Utilitati spatii comune	0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	0.0%	0
Subtotal cheltuieli variabile		
- alocari inlocuire	0	900
Subtotal alocari inlocuire		900
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		3,478
Rata cheltuielilor de exploatare (%)		18%
Venit net efectiv (eur/an)		15,422
Total VNE (eur/an)		15,422
Rata de capitalizare		6.0%
Valoare randament (EUR)		257,033
rotund		257,000 €
Costuri amenajare		157,443 €
Valoare randament (EUR) - LA STADIUL ACTUAL		99,557 EUR
Valoare randament (LEI) - LA STADIUL ACTUAL		486,147 lei
Alocarea valorii proprietatii imobiliare		

Valoare de piata estimata:99.557 EUR, echivalent 486.147 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

*Valoarea terenului
+Costul construcțiilor
+Profitul promotorului*

promotorului imobiliar) din care se scade deprecierea..

-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 depreciierilor existente.
- Deducerea deprecierei cumulate estimate din costul total al construcțiilor pentru a obține o estimare a costului net al acestora.

Nu s-a aplicat, intrucat nu este relevantă.

4.7 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.7.1 Opinia evaluatorului

Au fost aplicate abordarea prin VENIT și prin PIAȚĂ.

În urma aplicării metodelor prezentate au fost obținute următoarele valori:

- **Valoare piață proprietate prin VENIT: 99.557 EUR, echivalent 486.147 LEI**
- **Valoare piață proprietate prin PIAȚĂ: 96.821 EUR, echivalent 472.787 LEI**
- (este abordarea căreia evaluatorul îi atribuie încrederea și semnificația pentru tipul de proprietate și scopul evaluării)

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informații de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea rezultată prin **ABORDAREA PRIN PIAȚA**

Vpiață =96.821 EUR ,echivalent 472.787 LEI

5 ANEXE

5.4 Extras fotografii relevante

Anexă distinctă

5.5 Extras documente justificative

Anexă distinctă



Catre: Directia de Asistenta Sociala Turda
Spre stiinta: dnei. director Koti Monea

Catre: Politia Locala Turda
Spre stiinta : dl. director Moldovan Valer

Ref: „CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR DE IGIENA si SANATATE” si
„CONSTRUIRE CENTRU SOCIAL pentru COPII AFLATI IN SITUATIE DE RISC SOCIAL”

Va aducem la cunostiinta faptul ca Asociatia GAL URBAN TURDA a publicat, in data de 01.11.2021, Apelul de fise de proiecte Nr. POR/GAL URBAN TURDA/2021/9/1/OS9.1 si Ghidul solicitantului – Conditii specifice de accesare a fondurilor in cadrul apelurilor de fise de proiecte POR/GAL URBAN TURDA/2021/9/19OS9.1.

In conditiile in care Municipiul Turda se constituie ca entitate eligibila pentru proiectele: „CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR DE IGIENA si SANATATE” si „CONSTRUIRE CENTRU SOCIAL pentru COPII AFLATI IN SITUATIE DE RISC SOCIAL” finantate prin POR 2014 – 2020, Axa Prioritara 9 – SPRIJINIREA REGENERARII ECONOMICE SI SOCIALE A COMUNITATILOR DEFAVORAVILE DIN MEDIUL URBAN, Prioritatea de Investitii 9.1 – DEZVOLTARE LOCALA SUB RESPONSABILITATEA COMUNITATII (DLRC), va solicitam ca pana in data de 26.05.2022, sa identificati imobilele construite ilegal pe amplasamentul din Turda, str. 22 Decembrie, nr. 8B si totodata intocmirea unei anchete sociale / identificarea numarului de persoane care locuiesc in aceste imobile, in vederea asigurarii unor containere/locuinte provizorii, avand in vedere ca aceste imobile, construite ilegal, sunt propuse spre demolare.

Cu stima,

PRIMAR,
Cristian-Octavian MATEI

sef SFERI
Codruta BUNGARDEAN





ROMÂNIA
CLUJ

MUNICIPIUL TURDA
DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
CUI 17439788, Str. Dacia nr. 1
Tel: 0264/317136 (37) Fax: 0264/317137
e-mail: office@asistentasocialaturda.ro, <https://asistentasocialaturda.ro/>



Nr: 13240
DATA: 24/05/2022
COD: 39F06
NULL

NR. 4.664 / 23.05.2022

CĂTRE,

PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
DOAMNEI CODRUȚA BUNGĂRDEAN - ȘEF SFERI

Ca răspuns la adresa dumneavoastră nr. 10.783 / 11.04.2022 care face referire identificarea imobilelor construite ilegal pe amplasamentul din Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. 8/B, județul Cluj, în vederea accesării fondurilor europene necesare pentru Construire Centru Comunitar de Igienă și Sănătate și Construire Centru Social pentru Copii Aflați în Situație de Risc Social, prin care ne solicitați efectuarea unor anchete sociale pentru identificarea numărului de persoane care locuiesc în aceste imobile, vă comunicăm următoarele :

În data de 23.05.2022 ne-am deplasat împreună, reprezentantul DAS Turda domnul Ferencz Mitică și reprezentantul SFERI Turda domnul Ștefan Candrea pentru identificarea amplasamentului în zona care vor fi construite cele două centre și am identificat locuințele contruite ilegal pe acest amplasament. Anchetele sociale efectuate conform cerințelor din adresa dumneavoastra sunt anexate prezentei adrese.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL DAS
KOTI MONIA OANA

CONSILIER SUPERIOR
FERENCZ FRANCIȘC MITICA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMAR

DISPOZIȚIA
nr. 924/08.06.2022

privind desființarea pe cale administrativă a unor construcții executate fără autorizație de construire pe terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Turda situat administrativ în localitatea Turda, str. 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, înscris în CF nr. 65487 Turda

Primarul Municipiului Turda, județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,

Având în vedere:

-derularea de către unitatea administrativ-teritorială Municipiul Turda, Județul Cluj, a proiectului „Construire centru comunitar de igienă și sănătate” și „Construire centru social pentru copii aflați în situație de risc social”,

-implementarea proiectului pe imobilul-teren situat administrativ în localitatea Turda, strada 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, înscris în CF nr. 65487 Turda, număr cadastral/ topografic 65487, aflat în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, județul Cluj,

-Adresa nr. 10783/11.04.2022, emisă de către Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj către Direcția de Asistență Socială, prin care se solicită identificarea imobilelor construite ilegal pe amplasamentul din Turda, strada 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, respectiv efectuarea unor anchete sociale pentru identificarea numărului de persoane care locuiesc în respectivele imobile,

-Adresa de înaintare nr. 4664/23.05.2022, emisă de către Direcția de Asistență Socială Turda, înregistrată în evidențele unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda sub nr. 15248/24.05.2022, prin care se comunică unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, trei anchete sociale realizate la data de 23.05.2022, învederându-se existența a 3 construcții cu suprafețe cuprinse între 12 și 28 m²,

-Referatul nr. 18590/08.06.2022, realizat de către Serviciul Finanțări Externe și Relații Internaționale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, Județul Cluj, prin care se solicită emiterea unui act administrativ pentru demolarea celor 3 imobile construite ilegal pe terenul identificat cu CF-ul 65487, proprietatea UAT Municipiul Turda, în vederea implementării cu succes a proiectului: „Construire centru comunitar de igienă și sănătate” și „Construire centru social pentru copii aflați în situație de risc social”.

Ținând cont de prevederile:

-art. 155 alin. 1 lit. d din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ¹, coroborat cu dispozițiile art. 155 alin. 5 lit. a din același act normativ²,

-art. 155 lin. 1 lit. e din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ³,

¹ Primarul îndeplinește următoarele categorii principale de atribuții: ... atribuții privind serviciile publice asigurate cetățenilor, de interes local.

² În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (1) lit. d), primarul: a) coordonează realizarea serviciilor publice de interes local, prin intermediul aparatului de specialitate sau prin intermediul organismelor prestatoare de servicii publice și de utilitate publică de interes local

Luând în considerare prevederile:

-art. 33 alin. 1, 2, 4 și 5 din *Legea nr. 50/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată (r2) în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004⁴.

-art. 62 alin. 1-4 din *Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009*, aprobată prin *Ordinul nr. 839/2009*, emis de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 797bis din 23 noiembrie 2009⁵,

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul drepturilor conferite prin art. 196 alin. 1 lit. b din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ,

DISPUNE

Art.1. Se vor desființa pe cale administrativă următoarele construcții ce au destinația de locuință și care au fost executate fără autorizație de construire pe imobilul-teren aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, situat administrativ în Municipiul Turda, str. 22 Decembrie 1989, nr. 8B, județul Cluj, înscris în CF nr. 65487 Turda, număr cadastral 65487:

³ *Primarul îndeplinește următoarele categorii principale de atribuții: ...e) alte atribuții stabilite prin lege.*

⁴ (1) *Prin excepție de la prevederile art. 32, construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului, cât și construcțiile, lucrările și amenajările cu caracter provizoriu executate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, municipiilor, orașelor și comunelor vor putea fi desființate pe cale administrativă de autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția, fără emiterea unei autorizații de desființare, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului.*

(2) *Procedura prevăzută la alin. (1) se poate declanșa din oficiu de autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția sau la solicitarea proprietarului ori a administratorului legal al terenului aparținând domeniului public sau privat al statului.*

(4) *Prin excepție de la prevederile art. 32, construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, orașelor ori comunelor vor putea fi desființate pe cale administrativă de autoritatea administrației publice competente, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului.*

(5) *Pentru realizarea prevederilor alin. (1) autoritățile publice competente pot contracta efectuarea acestor servicii cu societăți comerciale specializate în astfel de lucrări, în condițiile legii.*

⁵ (1) *Construcțiile/lucrările executate fără autorizație de construire - inclusiv lucrările și amenajările cu caracter provizoriu - executate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului, județelor, municipiilor, orașelor și comunelor vor putea fi desființate pe cale administrativă, potrivit prevederilor art. 33 alin. (1) și (4) din Lege, de către autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția fără emiterea unei autorizații de desființare, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului.*

(2) *Procedura de desființare pe cale administrativă prevăzută la alin. (1) se pune în aplicare, în conformitate cu prevederile art. 33 alin. (2) din Lege, de către autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția, care poate declanșa desființarea din oficiu ori la solicitarea utilizatorului legal al terenului aparținând domeniului public sau privat al statului.*

(3) *Potrivit prevederilor art. 33 alin. (3) din Lege, în situația în care autoritatea administrației publice competente nu duce la îndeplinire procedura de desființare în termen de 15 zile calendaristice de la data solicitării prevăzute la alin. (2), utilizatorul legal al terenului aparținând domeniului public ori privat al statului, județului, municipiului, orașului sau comunei, după caz, va putea trece de îndată la desființarea construcțiilor executate fără autorizație de construire.*

(4) *În vederea realizării lucrărilor de desființare prevăzute la alin. (1), în temeiul prevederilor art. 33 alin. (5) din Lege, autoritățile administrației publice competente pot contracta efectuarea acestor servicii, în condițiile legii, cu societăți comerciale specializate în astfel de lucrări.*

- locuința nr. 1, aparținând lui Todor Ioan și Ștefan Claudia-Sorina,
- locuința nr. 2, aparținând lui Todor Anca-Magdalena și Todor Carol, cu o suprafață de cca. 28 m²,
- locuința nr. 3, aparținând lui Todor Robert și Todor Angelica-Ioana, cu o suprafață de cca. 12 m².

Art.2. Acțiunile de desființare pe cale administrativă a construcțiilor mai sus menționate, amplasate pe domeniul privat al Municipiului Turda, și de eliberare a terenului aflat în domeniul public al Municipiului Turda se vor realiza de către societatea Domeniul Public Turda S.A.

Art.3. Acțiunile de desființare pe cale administrativă a construcțiilor și de eliberare a terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Turda se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor construcției cu destinație locuință, menționați la art. 1.

Art.4. Ordinea și securitatea în zonele unde se vor executa lucrările de desființare menționate la art. 1, pe tot parcursul desfășurării acestora, vor fi asigurate de către Serviciul Public Poliția Locală a Municipiului Turda.

Art.5. Prezenta dispoziție are caracter individual și se va comunica în termenul prevăzut de lege, prin intermediul Secretarului general al Municipiului Turda, Județul Cluj, persoanelor menționate la art. 1, Serviciului Evidență Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Turda, Domeniul Public Turda S.A., Serviciului Public Poliția Locală Turda, Serviciului Finanțări Externe și Relații Internaționale, precum și Instituției Prefectului - Județul Cluj, în vederea efectuării controlului legalității.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei dispoziții se încredințează Primarul unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, județul Cluj, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Turda, Domeniul Public Turda S.A., respectiv Serviciul Public Poliția Locală Turda.

Art.7. Prezenta dispoziție poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

**PRIMAR UAT Municipiul Turda, jud. Cluj,
Cristian-Octavian MATEI**



**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general UAT Municipiul Turda, jud. Cluj,
Mihaela-Elena MĂRGINEAN**

Întocmit, consilier juridic Birou contencios administrative, SAPL, Marian-Bogdan MATEI

Nr. 924/08.06.2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMĂRIA
Nr. 22459 / 04.08.2022

REFERAT DE NECESITATE SI OPORTUNITATE

În sensul respectării conceptelor de dezvoltare planificată a localității, pentru creșterea calității vieții locuitorilor și dezvoltarea sustenabilă a comunității într-un mod mai inteligent, mai durabil și favorabil incluziunii, în concordanță cu strategiile UE, Municipiul Turda a dezvoltat propriul document programatic destinat dezvoltării zonelor urbane marginalizate respectiv, Strategia de Dezvoltare Locală.

Dezvoltarea Locală plasată sub Responsabilitatea Comunității (DLRC) este noul instrument de dezvoltare teritorială propus de Comisia Europeană pentru perioada de programare 2014-2020 în vederea combaterii sărăciei și a excluziunii sociale de la nivel urban, prin stimularea implicării comunităților în dezvoltarea locală, prin formarea unui parteneriat local și implementarea Strategiilor de Dezvoltare Locală (SDL).

Această Strategie este subsecventa Strategiei Integrate de Dezvoltare Durabilă 2021-2030, care la rândul ei este elaborată în strânsă legătură cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, document realizat în anul 2017 ca primă versiune și care în prezent se află într-un proces de actualizare, pentru înglobarea celor mai noi politici de la nivel european.

Cu ajutorul unui sprijin pregătitor s-a demarat procesul prin care s-a dezvoltat această strategie pentru municipiul Turda. Această metodologie a presupus mobilizarea și implicarea comunității dezavantajate și a organizațiilor locale, de la nivel urban, pentru a face pași concreți spre dezvoltarea lor într-un mod mai inteligent, mai durabil și favorabil incluziunii, în concordanță cu Strategia Europa 2020. A presupus o abordare integrată în soluționarea problemelor cu care se confruntă comunitățile marginalizate, multisectorială, realizată prin corelarea și asigurarea complementarității între investițiile în infrastructură de tip FEDR și măsurile soft de tip FSE.

DLRC este un instrument gestionat de comunitate prin intermediul Grupurilor de Acțiune Locală (GAL), formate din reprezentanți ai sectorului public și privat, precum și ai comunităților, atât ai celor marginalizate, cât și ai celor nemarginalizate ce promovează interesele socio-economice locale. În acest scop s-a fondat GAL Turda Urban.

Teritoriul SDL este întregul teritoriu al municipiului Turda. Acesta cuprinde 5 zone marginalizate. Cele cinci comunități marginalizate identificate și delimitate sunt comunitatea Margaretelor, comunitatea din bloc ELTA, comunitatea de pe Calea Victoriei, zona Industrială și Comunitatea Barbu Lăutaru.

Obiectivul general al SDL este reducerea numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială în ZUM, alături de îmbunătățirea calității vieții, creșterea coeziunii sociale, îmbunătățirea mediului de viață și creșterea economică în teritoriul SDL.

Unul din obiectivele specifice al SDL este cel de îmbunătățire a condițiilor de locuire, urmărind construirea de noi locuințe sociale, precum și reabilitarea celor existente, dar și realizarea de infrastructură socială și sanitară (servicii primare) aferentă acestor locuințe.

Pentru atingerea acestui obiectiv, Primăria Municipiului Turda a depus mai multe cereri de finanțare și a obținut fondurile necesare pentru construirea unui centru de igienă și sănătate, a unui centru social pentru copii aflați în situație de risc social, dar și a unui bloc de locuințe sociale (30 de apartamente). După parcurgerea etapei de achiziție conform legislației naționale, aceste lucrări vor fi contractate și demarate simultan în scopul de a ne încadra în termenul limita de eligibilitate a cheltuielilor aferente perioadei de programare sinanciara 2014-2020.

În cazul proiectului „CONSTRUIRE CENTRU SOCIAL pentru COPII AFLATI IN SITUATIE DE RISC SOCIAL”, centru ce va fi construit pe amplasamentul din Turda, str. 22 Decembrie 1989, nr. 8b, locație în proprietatea UAT Municipiul Turda, cu ocazia efectuării măsurătorilor și investigațiilor aferente fazei SF au fost identificate o serie de construcții ilegale, neautorizate, cu destinație de spațiu de locuit. Astfel, au fost identificate 3 familii a câte 3, 4, respectiv 5 membri, pentru care s-au efectuat anchete sociale de către reprezentanții DAS-Turda în data de 23.05.2022, familii care au edificat construcții pe amplasamentul viitoarei investiții.

Așa cum se poate observa și din conținutul obiectivului general/specific al proiectului, scopul este de a construi atât centre cât și locuințe sociale, pentru a suplini atât deficitul de locuințe, cât și pe cel de servicii sociale pentru persoanele din ZUM.

Practic, pentru ca Primăria Municipiului Turda să își poată atinge obiectivele propuse este necesar ca, după identificarea familiilor ce au locuințe edificate ilegal pe amplasamentul Municipiului Turda destinat proiectului, să se asigure relocarea acestor familii pentru realizarea investițiilor planificate prin proiecte, în vederea recepției și dării în folosință a acestora până la 31.12.2023.

Prin urmare, reprezentanții primăriei au identificat un imobil nelocuit/ neutilizat aflat într-o stare de degradare avansată, aparținând societății **SRTFC Cluj- CFR Calatori SA** situat în Turda, str. Fabricii, nr. 71, jud Cluj, a cărui destinație declarată este de "incintă dormitor", așa cum reiese și din anunțul publicat pe site-ul CFR Calatori <https://www.cfrcalatori.ro/inchirieri/spatiu-de-inchiriat-in-suprafata-de-853-mp-situat-in-incinta-dormitorului-turda/>.

Pentru rezolvarea relocării celor 3 familii despre care s-a făcut vorbire mai sus, se propune spre expropriere imobilul mai sus menționat ca „incintă dormitor”, în vederea amenajării acestuia, pentru a realiza în cel mai scurt timp posibil relocarea familiilor, precum și aprobarea realizării cu celeritate a serviciilor de specialitate de evaluare imobiliară în baza căreia să se stabilească valoarea de piață a imobilului, pentru a asigura realizarea viitorului *Centru social pentru copii aflați în situație de risc social*.

Șef serviciu,
Codruța BUNGĂRDEAN





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. 22391/16.08.2022

Către,
Serviciul Finantari Externe si Relatii Internationale

Răspunzând solicitării d-voastră, transmisă prin e-mail, în data de 16.08.2022, prin care ne-ați solicitat să vă punem la dispoziție imobile din fondul locativ de stat, în vederea relocării unui număr de 3 familii care locuiesc în prezent în imobile construite ilegal în str. 22 Decembrie 1989 nr. 8B, zona de amplasament a proiectului pe care îl derulați "CONSTRUIRE CENTRU SOCIAL PENTRU COPII AFLAȚI ÎN SITUAȚIE DE RISC SOCIAL", vă comunicăm faptul că, la data prezentei, nu deținem niciun spațiu liber care să răspundă necesităților d-voastră.

Cu respect,

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu,
DAN CISMAȘ

Șef Serviciu Fond Locativ,
GAVRIL JAKAB

Întocmit/2 ex/
Ioana Bercea

