

HOTĂRÂREA NR. 17

din data de 31.01.2023

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a spațiului cu destinația de
laborator tehnică dentară, din incinta Micropoliclinicii din municipiul Turda, str.
Lianelor nr. 11, județul Cluj**

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 31.01.2023;

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a spațiului cu destinația de laborator tehnică dentară, din incinta Micropoliclinicii din Municipiul Turda, str. Lianelor nr. 11, județul Cluj, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniului nr. 393/05.01.2023, *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget – finante, prognoze economice și investiții*, nr. 2 – pentru *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare* și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda precum și *raportul de evaluare* întocmit de evaluator autorizat Piper Nicolae;

Analizând prevederile O.U.G. nr. 68 din 28 mai 2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a spațiului cu destinația de laborator tehnică dentară identificat astfel:

- unitatea individuală nr. 16, cu număr cadastral 53021-C1-U16, compusă din laborator de tehnică dentară având suprafața utilă de 14,82 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.77/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 15.02/398-a parte;

Imobilul care face obiectul vânzării prin licitație publică este identificat prin extras de carte funciară și releveu, Anexele 1 și 2, ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare nr. 188/07.11.2022, întocmit de evaluator autorizat, Piper Nicolae, pentru al imobilului prevăzut la art. 1, prin care se stabilește o valoarea de piață de 47.000 lei, fără T.V.A .

Nivelul minim al prețului de vânzare este de – 47.000 lei reprezentând valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții la licitație.

Art. 3. Prețul stabilit în urma licitației publice se va plăti integral, în lei, în termen de 15 de zile calendaristice de la data facturării.

Art. 4. În vederea participării la licitația publică, persoanele interesate vor achita următoarele taxe:

- caietul de sarcini - 50 de lei,
 - taxa de participare - 100 lei,
 - garanția de participare – 4.700 lei,
- Pasul de strigare, va avea valoarea de 4.000 lei.

Art. 5. Se aprobă documentația de atribuire, inclusiv caietul de sarcini, pentru licitația publică cu strigare pentru vânzarea spațiului cu destinația de laborator tehnică dentară – Unitatea individuală nr. 16, Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se împuternicește primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare și să numească, prin dispoziție, comisia de vânzare a spațiilor medicale și comisia de soluționare a contestațiilor.

Art. 7. Se aprobă desemnarea următorilor consilieri locali, ca reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Turda, în comisia de vânzare și comisia de soluționare a contestațiilor:

7.1. în comisia de vânzare a spațiilor medicale

- membru titular: Sur Mara– consilier local
- membru titular: Csep Leylla– consilier local
- membru supleant: Sârbu Paul Marius– consilier local
- membru supleant: Costea Anca Nadia – consilier local

7.2. în comisia de soluționare a contestațiilor

- membru : Năstase Paul – consilier local
- membru : Orbean Ioana – consilier local
- membru supleant: Sălăgean Aron Adrian – consilier local
- membru supleant: Sima Radu Mihai – consilier local

Art. 8. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică precum și cele pentru îndeplinirea procedurilor de publicitate imobiliară cad în sarcina cumpărătorului.

Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Evidența Patrimoniului, Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru și Serviciului Administrație Publică Locală, în vederea ducerii la îndeplinire, și se aduce la cunoștință publică prin afisare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Sălăgean Aron Adrian



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

prin șef S.A.P.L., Munteanu Sorina Felicia

VOTURI: pentru 16
împotrivă 2
abțineri 1

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 19.

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 393/05.01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a spațiului cu destinația de laborator tehnică dentară identificat după cum urmează:

- unitatea individuală nr. 16, cu număr cadastral 53021-C1-U16, compusă din laborator de tehnică dentară având suprafața utilă de 14,82 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.77/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 15.02/398-a parte;

Dezmembrarea/apartamentarea construcției identificată prin nr. cadastral 53021-C1 Turda, situată în Turda, str. Lianelor nr. 11 și înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilelor rezultate în urma apartamentării, în favoarea Municipiului Turda – domeniul privat, a fost aprobată prin H.C.L. nr. 156/30.07.2020, fiind înființate 25 de cărți funciare noi. Ulterior, ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 141/30.06.2022, unitatea individuală nr. 8, identificată cu nr. cadastral 53021-C1-U8, compusă din 2 cabinete medicale, cu suprafața utilă de 26,67 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 6.79/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 27.03/398-a parte, a fost supusă unei operațiuni de reapartamentare, rezultând două unități individuale noi, respectiv U.I. nr. 26, cu nr. cadastral nou 53021-C1-U26 și U.I. nr. 27 cu nr. cadastral nou 53021-C1-U27.

Spațiul cu destinația de laborator de tehnică dentară a fost deținut, până la data de 01.01.2022, de Olteanu Mircea Teodor, în baza contractului de concesiune nr. 6057/03.10.2011 care a încetat ca urmare a cererii concesionarului în acest sens.

Conform art. 18, alin. (1) al O.U.G. nr. 68/2008 spațiile medicale nevândute în conformitate cu prevederile cap. II al actului normativ sus amintit (vânzare prin negociere cu deținătorii cabinetelor medicale - concesionari), se pot vinde prin licitație publică cu strigare.

Prețul de pornire al licitației publice – valoarea minimă pe care participanții trebuie să o ofere pentru cumpărarea bunului care face obiectul licitației este de **47.000 lei**, conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Piper Nicolae.

Ofertele vor putea fi depuse numai de persoanele fizice sau juridice care cumpără documentația elaborată în vederea organizării și desfășurării licitației publice, (inclusiv caietul de sarcini). Costul documentației este de 50 de lei și se achită numerar, la casieria Primăriei Municipiului Turda, sau în contul RO61TREZ21921360250XXXXX.

Taxa de participare la licitație este de 100 de lei, iar valoarea unui pas de strigare este de 4.000 de lei. Garanția de participare, care nu poate fi mai mică decât suma cheltuielilor ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului medical, inclusiv publicitatea și întocmirea raportului de evaluare, conform art. 19, lit. e, din O.U.G. nr. 68 din 28 mai 2008, este în valoare de **4.700 lei**.

Pot participa la licitația publică persoanele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) au calitatea de persoane fizice autorizate, societăți comerciale, unități medicale cu personalitate juridică sau unități care desfășoară activități conexe actului medical cu personalitate juridică, autorizate în condițiile legii pentru furnizarea de servicii publice de asistență medicală umană preventivă, curativă, de recuperare și de urgență.

a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) au depus toate documentele solicitate în caietul de sarcini, în termenul prevăzut în anunțul de licitație;

c) au îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

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

Nu au dreptul să participe la licitație persoanele care sunt beneficiarele unui alt contract de vânzare cumpărare, în condițiile O.U.G. nr. 68 din 28 mai 2008.

Motivatia vânzării

Prin vânzarea spațiului cu destinația de laborator de tehnică dentară care face obiectul licitației publice cu strigare se urmărește valorificarea eficientă a bunului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, în sensul obținerii de venituri suplimentare la bugetul local cât și susținerea practicării asistentei medicale umane și /sau desfășurarea de activități conexe actului medical, ceea ce este, în mod evident, în interesul și beneficiul cetățenilor Municipiului Turda.

Comisia de vânzare a spațiilor medicale și comisia de contestație se constituie prin dispoziție a primarului, fiecare având următoarea componență:

a) două persoane din aparatul de specialitate al primarului localității în a cărei proprietate sau administrare se află spațiul medical;

b) un reprezentant al autorității de sănătate publică județene;

c) un reprezentant al colegiului teritorial al medicilor și, după caz, un reprezentant al colegiului teritorial al medicilor dentiști;

d) un reprezentant al direcției generale a finanțelor publice județene desemnat de directorul general;

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

(3) În cazul imposibilității membrilor titulari de a participa la lucrările comisiei, aceștia vor fi înlocuiți de membrii supleanți stabiliți prin dispoziție a primarului.

În scopul constituirii celor 2 comisii, propunem desemnarea următorilor reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Turda, în comisia de vânzare și comisia de soluționare a contestațiilor :

- în comisia de vânzare a spațiilor medicale

- membru titular: Mara Sur – consilier local

- membru titular: Csep Leylla– consilier local

- membru supleant: Paul Sîrb– consilier local

- membru supleant: Anca Nadia Costea

- în comisia de soluționare a contestațiilor

- membru : Paul Năstase— consilier local
- membru : Ioana Orbean

- membru supleant: Sălăgean Aron Adrian
- membru supleant: Sima Radu Mihai

Anunțul de vânzare se publică în unul sau mai multe cotidiene locale și naționale, de largă circulație, și se afișează la sediul vânzătorului, cu cel puțin 15 zile înainte de data organizării licitației.

Licitatia se va desfășura în condițiile prevăzute la Capitolul 3 din O.U.G. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical și documentației de atribuire pentru licitația publică cu strigare.

Prețul de vânzare a spațiilor ce fac obiectul licitației publice se va plăti de cumpărător integral, în termen de 15 de zile de la data facturării.

Facturarea și încasarea prețului datorat conform contractului de vânzare cumpărare se face de către Direcția Economică, prin compartimentul de resort.

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

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

Propunerea privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a spațiului cu destinația de laborator tehnică dentară reprezentând unitatea individuală nr. 16, cu număr cadastral 53021-C1-U16, compusă din laborator de tehnică dentară având suprafața utilă de 14,82 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.77/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 15.02/398-a parte, considerăm că este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem aprobării consiliului local proiectul de hotărâre și documentația aferentă vânzării bunurilor sus-menționate.

Șef S.E.P.,
Dan Cismaș



Întocmit, 1 ex.
Șelaru Ana Maria



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare a spațiului cu destinația de laborator tehnică dentară identificat după cum urmează:

- unitatea individuală nr. 16, cu număr cadastral 53021-C1-U16, compusă din laborator de tehnică dentară având suprafața utilă de 14,82 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.77/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 15.02/398-a parte;

Dezmembrarea/apartamentarea construcției identificată prin nr. cadastral 53021-C1 Turda, situată în Turda, str. Lianelor nr. 11 și înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilelor rezultate în urma apartamentării, în favoarea Municipiului Turda – domeniul privat, a fost aprobată prin H.C.L. nr. 156/30.07.2020, fiind înființate 25 de cărți funciare noi. Ulterior, ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 141/30.06.2022, unitatea individuală nr. 8, identificată cu nr. cadastral 53021-C1-U8, compusă din 2 cabinete medicale, cu suprafața utilă de 26,67 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 6.79/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 27.03/398-a parte, a fost supusă unei operațiuni de reapartamentare, rezultând două unități individuale noi, respectiv U.I. nr. 26, cu nr. cadastral nou 53021-C1-U26 și U.I. nr. 27 cu nr. cadastral nou 53021-C1-U27.

Prețul de pornire al licitației publice – valoarea minimă pe care participanții trebuie să o ofere pentru cumpărarea bunului care face obiectul licitației este de 47.000 lei, conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Piper Nicolae.

În conformitate cu prevederile art. 5, alin. 2 al O.U.G. nr. 68/2008, comisia de vânzare a spațiilor medicale și comisia de contestație se constituie prin dispoziție a primarului, fiecare având următoarea componență:

- a) două persoane din aparatul de specialitate al primarului localității în a cărei proprietate sau administrare se află spațiul medical;
- b) un reprezentant al autorității de sănătate publică județene;
- c) un reprezentant al colegiului teritorial al medicilor și, după caz, un reprezentant al colegiului teritorial al medicilor dentiști;
- d) un reprezentant al direcției generale a finanțelor publice județene desemnat de directorul general;
- e) 2 consilieri locali ai municipiului în a cărei proprietate, respectiv administrare se află spațiul medical.

În scopul constituirii celor 2 comisii, propunem desemnarea următorilor reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Turda, în comisia de vânzare și comisia de soluționare a contestațiilor :

în comisia de vânzare a spațiilor medicale

- membru titular: Mara Sur – consilier local
- membru titular: Csep Leylla – consilier local

- membru supleant: Paul Sîrb – consilier local

- membru supleant: Anca Nadia Costea

7.2. în comisia de soluționare a contestațiilor

- membru : Paul Năstase– consilier local

- membru : Ioana Orbean

- membru supleant: Sălăgean Aron Adrian

- membru supleant: Sima Radu Mihai

Ofertele vor putea fi depuse numai de persoanele fizice sau juridice care cumpără documentația elaborată în vederea organizării și desfășurării licitației publice, (inclusiv caietul de sarcini). Costul documentației este de 50 de lei și se achită numerar, la casieria Primăriei Municipiului Turda, sau în contul RO61TREZ21921360250XXXXX.

Taxa de participare la licitație este de 100 de lei, iar valoarea unui pas de strigare este de 4.000 de lei. Garanția de participare, care nu poate fi mai mică decât suma cheltuielilor ocazionate de organizarea și desfășurarea procedurilor de vânzare a spațiului medical, inclusiv publicitatea și întocmirea raportului de evaluare, conform art. 19, lit. e, din O.U.G. nr. 68 din 28 mai 2008, este în valoare de 4.700 lei.

Pot participa la licitația publică persoanele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) au calitatea de persoane fizice autorizate, societăți comerciale, unități medicale cu personalitate juridică sau unități care desfășoară activități conexe actului medical cu personalitate juridică, autorizate în condițiile legii pentru furnizarea de servicii publice de asistență medicală umană preventivă, curativă, de recuperare și de urgență.

a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) au depus toate documentele solicitate în caietul de sarcini, în termenul prevăzut în anunțul de licitație;

c) au îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

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

Nu au dreptul să participe la licitație persoanele care sunt beneficiarele unui alt contract de vânzare cumpărare, în condițiile O.U.G. nr. 68 din 28 mai 2008.

Licitatia se va desfășura în condițiile prevăzute la Capitolul 3 din O.U.G. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical și documentației de atribuire pentru licitația publică cu strigare.

Prețul de vânzare a spațiului ce face obiectul licitației publice se va plăti de cumpărător integral, în termen de 15 de zile de la data facturării.

Facturarea și încasarea prețului datorat conform contractului de vânzare cumpărare se face de către Direcția Economică, prin compartimentul de resort.

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

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

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

În considerarea aspectelor invedate, supun spre aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește cerințele legale.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53021-C1-U16 Turda

Nr. cerere	1641
Ziua	17
Luna	01
Anul	2023
Cod verificare 100125205161	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

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

Părți comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosința terenului, fundațiilor, pereților, planșeelor, fațadelor, teraselor, casa scarii, holurile, racordurile și branșamentele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică până la intrarea în unitatile individuale

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53021-C1-U16	-	14,82	3.77/100	15.02/398	

UNITATEA INDIVIDUALA nr. 16- compusa din: laborator tehnica dentara, suprafața utilă de 14.82 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.77/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cad.. 53021 și teren aferent în cotă de 15.02/398-a parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
22194 / 03/08/2020			
Act Administrativ nr. 156, din 30/07/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;			
B1	Se înființează cartea funciara 53021-C1-U16 a unitatii individuale cu numarul cadastral 53021-C1-U16/Turda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 53021-C1 inscrisa in cartea funciara 53021-C1;		A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PRIVAT			

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Turda, Str Lianelor, Nr. 11, Jud. Cluj**Părți comune:** PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosința terenului, fundațiilor, pereților, planșeelor, fațadelor, teraselor, casa scarii, holurile, racordurile și bransamentele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică până la intrarea în unitatile individuale

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53021-C1-U16	-	14,82	3.77/100	15.02/398	

UNITATEA INDIVIDUALA nr. 16- compusa din: laborator tehnica dentara, suprafața utilă de 14.82 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.77/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cad.. 53021 și teren aferent în cotă de 15.02/398-a parte

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/01/2023, 09:22



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53021 Turda

Nr. cerere	1641
Ziua	17
Luna	01
Anul	2023
Cod verificare 100125205161	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44632 / 25/10/2022		
Act Administrativ nr. 194, din 25/11/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE Prin admiterea cererii de reexaminare a încheierii de carte funciară nr. 39307 din data de 20.0.92022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

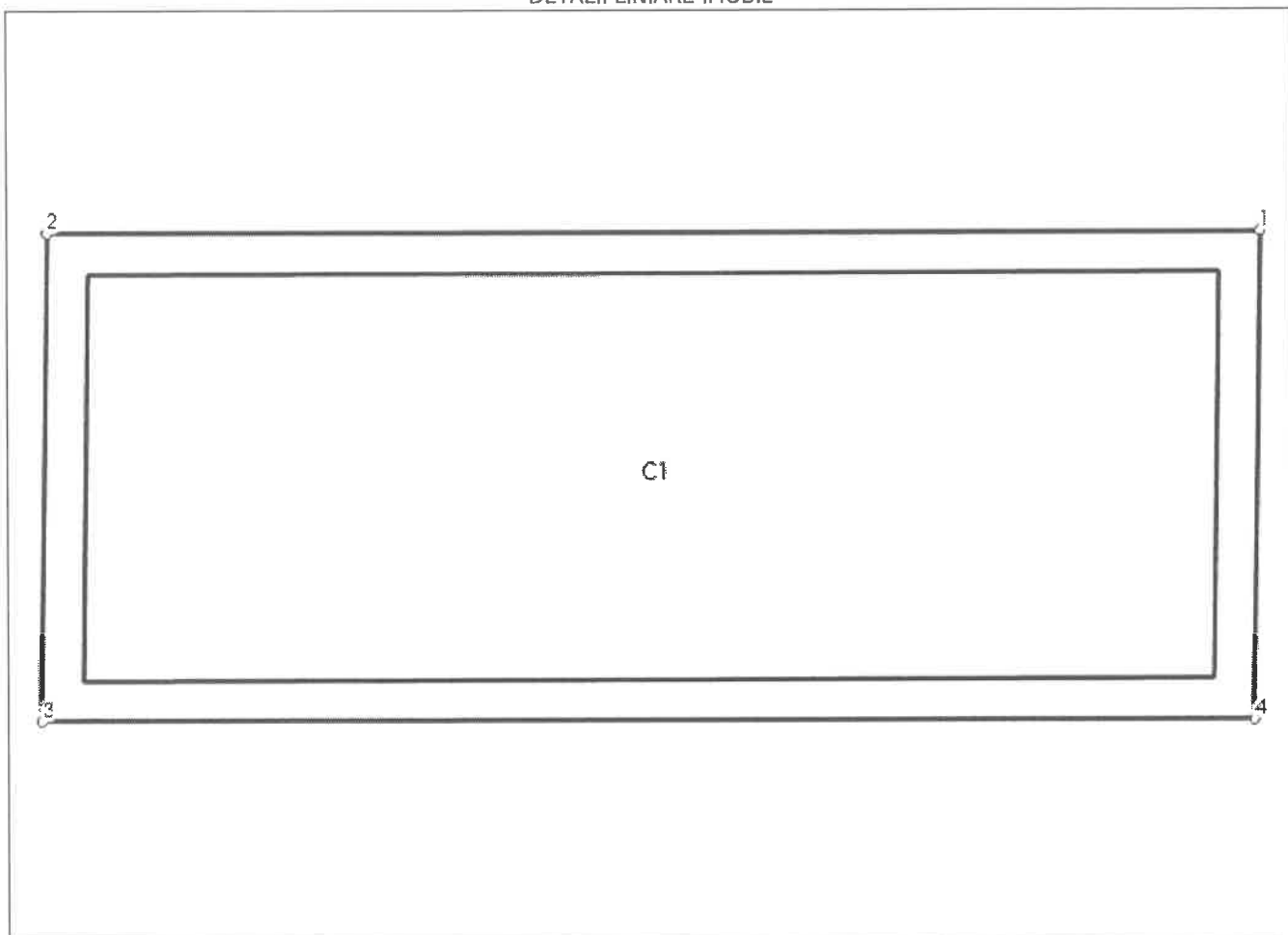
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53021	398	loc de casă

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	398	-	-	1181/1/8	loc de casă

Lungime Segmente

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

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

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

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

- Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

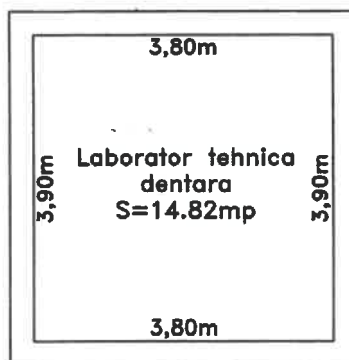
17/01/2023, 09:22



RELEVU UNITATE INDIVIDUALA NR. 16

scara 1:100
nivel - etaj 1

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata(mp)	Adresa imobilului	
53021	398	loc. Turda, str. Lianelor, nr. 11, judetul Cluj	
Cartea Funciara colectiva nr	53021-C1 TURDA	UAT	TURDA
Cod unitate individuala (U)	53021-C1-U16	CF individuala	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utila (mp)
1	Laborator tehnica dentara	14.82
	Suprafata utila=	14.82
	Suprafata totala=	14.82
Executant, Moldovan Andrei Zoltan		Receptionat Data: iunie 2020

Raport de evaluare PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„laborator tehnica dentara ”
situată în Turda, str.Lianelor nr.11, jud. Cluj



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

Data: noiembrie 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:

Destinatar: 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 urmatoarea unitate individuala din cadrul MICROPOLICLINICII, din cartierul Micro III, situata pe str. Lianelor nr.11

✓ Unitatea individuala nr.16, laborator tehnica dentara, cu $A_u = 14,82m^2$, cu cota partilor comune indivize aferente de 3,77/100-a parte din cladirea cu regim de inaltime P+E edificata in anul 1977, inscrisa in CF 53021-C1-U16 Turda

Adresa proprietate: Turda, str. Lianelor nr.11, jud. Cluj

Scopul evaluării: vanzare.

Piață specifică analizată: piața spațiilor utilizate și avizate pentru activități medicale (medici de familie, stomatologi, tehnicieni dentari), o utilizare limitată

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:

V_{pieță} = 47.000 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: VANZARE.....	5
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII.....	5
2.4.1	IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ.....	5
2.4.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ.....	5
2.4.3	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.....	5
2.4.4	TIPUL VALORII ESTIMATE.....	6
2.4.5	MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	6
2.4.6	MONEDA RAPORTULUI.....	6
2.4.7	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII.....	6
2.4.8	DATA EMITERII RAPORTULUI.....	6
2.5	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	6
2.5.1	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.....	9
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
3.2	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	10
3.2.1	DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE.....	10
3.2.2	ANALIZA CERERII PROBABILE.....	10
3.2.3	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	11
3.2.4	ECHILIBRUL PIEȚEI.....	11
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	12
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	12
4.2	EVALUAREA TERENULUI.....	12
4.2.1	METODOLOGIE.....	12
4.4	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	13
4.4.1	ELEMENTE TEORETICE ȘI PARTICULARE.....	13
4.5	ABORDAREA PRIN VENIT.....	13
4.6	ABORDARE PRIN COST.....	16
4.6.1	GENERALITĂȚI.....	16
4.7	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	18
4.7.1	OPINIA EVALUATORULUI.....	18
5	ANEXE.....	18
5.4	EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE.....	18
5.5	EXTRAS DOCUMENTE JUSTIFICATIVE.....	18

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

- ✓ Cotele indivize sunt atasate (incluse) în valoarea estimată a proprietății

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

2.3 **Scopul evaluării: vanzare**

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

2.4 **Identificarea activului supus evaluării**

2.4.1 **Identificare sumară proprietate imobiliară**

Obiectul evaluării este reprezentat de următoarele unități individuale din cadrul MICROPOLICLINICII, din cartierul Micro III, situată pe str. Lianelor nr.11

- ✓ Unitatea individuală nr.16, laborator tehnică dentară, cu $A_v = 14,82\text{m}^2$, cu cota partilor comune indivize aferente de 3,77/100-a parte din clădirea cu regim de înălțime P+E edificată în anul 1977, înscrisă în CF 53021-C1-U16 Turda;

Adresă proprietate: Turda, str. Lianelor nr.11, jud. Cluj

2.4.2 **Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.**

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

- ✓ Proprietatea este identificată juridic prin: CF 53021-C1-U16 Turda.

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(4,8871 LEI/EUR)

2.4.7 Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de **07.11.2022** 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 **07.11.2022**, care este și data raportului.

2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

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

2.5.1 Restricții documentare

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

2.5.2 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de Piper Nicolae, evaluator autorizat.

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției, 29.08.2022

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele 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 referitor 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 cautat 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 Declaraarea 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 celelalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

Proprietatea evaluata este proprietatea Primariei Turda

3.1.2 Descrierea zonei

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

Acces

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

3.1.3 Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.3.1 Descrierea amplasamentului

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

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

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

3.1.3.2 Descrierea construcțiilor

Imobil are regimul de înaltim P+E, cu fundatii din beton, structura de rezistenta zidarie portanta din caramida, cadre din beton, pereti de compartimentare si inchidere din zidarie de caramida, acoperis tip terasa

Finisajele exterioare: tencuieli si vopsitorii simple, degradate semnificativ

Anul construirii: 1977

Cladirea este compusa din cabinete medicale cu intrari separate.

Starea generala a constructiei este satisfacatoare, necesita investitii legate de finisajele exterioare, tamplarie exterioara si interioara, termosistem, finisaje interioare

În spatiile evaluate pardoseala este din mozaic, zugrăvile sunt clasice simple si în ulei, peretii din grupul sanitar si sas sunt placati cu faianta de calitate inferioara. Exista utilitatile necesare, fara centrala termica

3.1.3.3 Suprafețe conform documente avute la dispoziție

Bilant suprafete	S(m ²)	
Sutila	14,82	Din acte
Arii conf documente	AU	AU
	14,82	14,82

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 mediana a localității, zona mixta rezidentiala si comerciala, cu o cotație buna la nivel de localitate.

Piață specifică analizată este piața spațiilor utilizate si avizate pentru activitati medicale (medici de familie, stomatologi, tehnicieni dentari), o utilizare limitata

3.2.2 Analiza cererii probabile

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 evidentă faptul ca cererea solvabila este scăzută atât ca și nivel cât și ca putere de cumpărare.

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

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

Pe piață există o ofertă redusă, astfel de spații sunt întâlnite atât la parterul blocurilor, cât și în case sau alte construcții care au suferit modificări pentru a fi pretabile pentru diferite activități.

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

Prețurile la care s-au înregistrat închirieri ale unor proprietăți similare variază în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni, finisaje etc.

Analizând situația actuală, se poate formula concluzia că în cazul proprietăților evaluate, în zona de amplasare a acestora și dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendința pentru perioada imediat următoare este de scădere a prețurilor de închiriere.

Aceasta scădere va fi cauzată în principal de mediul economic, care va influența, în continuare și activitatea în acest domeniu imobiliar.

3.2.3 Analiza ofertei competitive

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

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

Oferta de proprietăți imobiliare comerciale similare este compusă din proprietăți imobiliare de tip apartamente 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 7+8 euro/m² cu diferențe de locație, finisaje, etc.

În ceea ce privește vânzarea spațiilor pe segmente administrative/comerciale, 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.

Chiriile pentru imobile similare cu proprietatea subiect se vor menține stabile, în perioada imediat următoare, însă posibile diminuări 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 corezpunzătoare.

Până la apariția crize generalizate legate de coronavirus 19, pe piață 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 chirii care sunt deja reanalizate;

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

Ținând cont de informațiile existente pe piață, 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 spatii rezidentiale amplasate in zone industriale.

Tendințe In ultimii ani se observă o revigorare a cererii de spatii similare, mai ales pe segmentul de vanzare. Tranzactiile cu proprietati 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 chirile sunt cuprinse in intervalul 100-150 eur/luna.
4. maxim productiv- avand in vedere zona, dimensiunile si compartimentarea, utilizarea actuala ,reprezinta utilizarea care aduce venitul cel mai mare

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

4.2 Evaluarea terenului

4.2.1 Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția 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 în 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 și ca atare nu constituie obiectul evaluării

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.

Nu s-a aplicat, întrucât nu au fost identificate tranzacții/oferte similare

4.5 Abordarea prin venit

Abordarea pe bază de venit (Metodele de randament) reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării 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 exploatarei.

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

Pentru cazul de față s-au considerat că NU exista active în afara exploatarei

Astfel:

- în afara exploatarei $V_{\text{PIAȚĂ ÎN AFARA EXPLOATĂRII}} = 0$ 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 mărimi 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 deflatată 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 piață 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 8 EUR/luna, pentru spațiu amenajat (finisat) mediu
- ✓ Se estimează o rată de capitalizare de 10%
- ✓ 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 100%, având în vedere zona unde este amplasat imobilul
- ✓ impozitul pe clădire, CIN x 1,5%=143
- ✓ asigurarea, CIN x 0.2%=19 EUR
- ✓ Costuri amenajare =1482 EUR(100 EUR/m²)

Oferte chirii Turda:

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



Spațiu Ideal pentru cabinet, zona Grigorescu

800 €

Cluj Napoca - Reactualizat la 23 august 2022



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

Spațiu comercial de inchiriat/cabinet medical/stomatologic/ Com. Jucu

976 €

Cluj (judet), Jucu de Sus, Cluj (judet), Jucu, Cluj (judet)

6 €/m²

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



Spațiu kineto terapie 80mp, 4 cabinete, între Lacuri utilități incluse

800 €

Cluj Napoca - Reactualizat la 22 august 2022



Anexa nr.1 la HCL nr. 190/25.11.2021

cuprinzând tarifele pentru anul 2022 pentru spațiile cu altă

destinație decât locuință, în funcție de încadrarea terenurilor pe zone în municipiul Turda

LEI/MP/LUNA

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

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 14 - 18 central: 12 - 16 semi-central: 10 - 14	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 7 - 9.5
Rata medie de neocupare (%)	15% - 20%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 20% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 20%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 15% Ploiești: 20% Pitești: 15% Arad: 10% - 20%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.25%	clasa A: 7.50 - 9%	clasa A: 8.50 - 10%
	clasa B: 8.25 - 9.5%	clasa B: 8.50 - 10%	clasa B: 9 - 10.5%

Grila calcul :

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE		
Spatiu industrial cu birouri (mp)		14.82
Depozit spatiu de productie		
Total VBP (eur/an)		1,422.72
Grad de ocupare		95%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		1,352
Total VBE (eur/an)		1,352
- Fixe	LEI	EUR
- Taxe proprietate		143
- Asigurare		19
- Altele		0
- Alocari inlocuire		1
Subtotal cheltuieli fixe		163
- Variabile	%	
- Management	1.0%	14
- Administrator	1.0%	14
- Salarii personal intretinere	1.0%	14
- Utilitati spatii comune	1.0%	14
- Reparatii-intretinere	1.0%	14
- Altele	1.0%	14
Subtotal cheltuieli variabile		81
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		244
Rata cheltuielilor de exploatare (%)		10%
Venit net efectiv (eur/an)		1,107

Total VNE (eur/an)		1,107
Rata de capitalizare		10.0%
Valoare randament (eur) rotund		11,075 11,100 €
Costuri amenajare - 0,0 EUR/mp		1,482 €
Valoare randament (eur) - LA STADIUL ACTUAL		9,618 EUR
Alocarea valorii proprietatii imobiliare		
Valoare estimata teren in exces		0 €
Valoare totala		9,618 € 47,000 lei

Valoare de piata estimata: 47.000 LEI

4.6 Abordare prin cost

4.6.1 Generalități

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

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

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

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

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

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

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

S-a estimat costul lei/mp construcție

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

Sdc (MP)=724

Sc(mp)=362

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

Nr. cr.	simbol	Suprafața construită (mp)	Cost / mp structura	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
2	6ZIDCAR24PS	362.00	1090	394,443.20	1.000	0.983	387,737.67
STRUCTURA PARTER							387,737.67
Nr. cr.	simbol	Suprafața construită (mp)	Cost / mp mansarda	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
3	6ZIDCAR24EFS	362.00	1043	377,529.80	1.000	0.983	371,111.79
STRUCTURA ETAJ							371,111.79
Nr. cr.	simbol	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj demisol demisol	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
4	FOBFS	724.00	1618	1,171,648.62	1.000	0.983	1,151,730.59
FINISAJ							1,151,730.59
Nr. cr.	simbol	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj scari	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
5	SCAMOZ	2.00	4974	9,947.28	1.000	0.983	9,778.18
FINISAJ SCARI							9,778.18
Nr. cr.	simbol	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
6	TERNE	362.00	585	211,770.00	1.000	0.983	208,169.91
INVELITOARE							208,169.91
	simbol	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
7	FTERASIT	496.43	329	163,180.12	1.000	0.983	160,406.05
FINISAJ FATADA							160,406.05

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
8	ELINGR	724.00	142	102,796.01	1.000	0.983	101,048.48
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							101,048.48
Nr. cr.	Obiecte sanitare (simbol)	Nr. instalații sanitare	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
			A	B	C	E	G=CxDxExF
9	LAVWC	1	1937	1936.60124	1.000	0.983	1,903.68
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							1,903.68
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
10	INCELFS	724.00	199	144,060.62	1.000	0.983	141,611.58
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							141,611.58

TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE CU TVA(LEI)	2,690,924.21
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FARA TVA (LEI)	2,261,280.84
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FARA TVA (LEI/MP)	3,123.32

S-a estimat costul pentru spatiul ce constituie obiectul evaluarii

$$A_D = A_{UX} \times 1,25 = 14,82 \text{m}^2 \times 1,25 = 18,52 \text{m}^2$$

Nr.	Denumire	Arii (mp)		CIB	Depreciere										Valoare
crt.	componenta	valoric	unitar	total brut	Str.Rez.	Anvel.	Finis.	Instal.	uzura fizica	functionala	externa			estimata	
		Adc	LEI/mp	LEI	40%	17%	25%	18%	%	abs.	%	abs.	%	abs.	LEI
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Constructie	18.52	3,123 lei	57,800 lei	10.0%	20.0%	30.0%	30.0%	20%	11,733 €	0%	0 €	0%	0 €	46,000 lei
TOTAL CONSTRUCTIE															46,000 lei
TOTAL VAL PROP PRIN COST															46,000 lei

$$V_{\text{cost}} = 46.000 \text{ LEI}$$

4.7 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.7.1 Opinia evaluatorului

Au fost aplicate abordarea prin VENIT și prin COST.

În urma aplicării metodelor prezentate au fost obținute următoarele valori:

- Valoare piață proprietate prin COST: 46.000 LEI
- Valoare piață proprietate prin VENIT: 47.000 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 VENIT**

$$V_{\text{piață}} = 47.000 \text{ LEI}$$

5 ANEXE

5.4 Extras fotografii relevante

Anexă distinctă

5.5 Extras documente justificative

Anexă distinctă



FOTOGRAFII

ANEXA 3 LA H.C.L. NR.....

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE PENTRU
LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE

privind

vânzarea spațiului cu destinația de laborator tehnică dentară, din incinta Micropoliclinicii
din municipiul Turda, str. Lianelor nr. 11, județul Cluj, identificat cu nr. cadastral 53021-
C1-U16

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

CUPRINS:

- I. SECȚIUNEA I: CAIETUL DE SARCINI
- II. SECȚIUNEA II: INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI
- III. SECȚIUNEA III: FORMULARE

- 2023 -

SECȚIUNEA I CAIETUL DE SARCINI

1. Informații generale

1.1. Datele de identificare ale proprietarului

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

1.2. Descrierea și identificarea bunurilor care fac obiectul vânzării

Obiectul vânzării prin licitație publică cu strigare îl constituie spațiului cu destinația de laborator tehnică dentară identificat astfel:

- unitatea individuală nr. 16, cu număr cadastral 53021-C1-U16, compusă din laborator de tehnică dentară având suprafața utilă de 14,82 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.77/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 15.02/398-a parte.

1.3 Destinația bunului care urmează a fi vândut prin licitație publică

Imobilele dobândite în condițiile Ordonanței de Urgență nr. 68/2008 nu pot fi înstrăinate, închiriate sau folosite de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical.

1.4. Au dreptul de a cumpăra spațiile medicale ce fac obiectul O.U.G. nr. 68/2008 medicii, medicii dentiști, dentiștii, biologi, biochimisti, fizicieni, tehnicieni dentari si celelalte persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfășoară activități conexe actului medical, precum și persoane juridice care au obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale și care nu au mai fost beneficiare unui alt contract de vânzare cumpărare în condițiile O.U.G. nr. 68/2008.

2. Condiții generale ale licitației

2.1 Procedura aplicată: licitație publică cu strigare

2.2 Legislația aplicabilă: licitația publică cu strigare pentru vânzarea spațiului cu destinația de laborator tehnică dentară - unitatea individuală nr. 16, cu număr cadastral 53021-C1-U16, având suprafața utilă de 14,82 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.77/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 15.02/398-a parte, din incinta Micropoliclinicii situate în Turda, str. Lianelor nr. 11, se va desfășura în conformitate cu prevederile Capitolului 3 al O.U.G. nr. 68/2008.

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

cel mai mare preț de vânzare oferit, prețul de pornire fiind 47.000 lei.

- 2.4** Ofertanții au obligația de a achita taxa de participare și garanția de participare cel târziu cu o zi înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației, anexând cererii de participare la licitație dovezile privind achitarea acestora.
- 2.5** După adjudecare, imobilul care face obiectul vânzării va fi destinat exclusiv desfășurării de activități medicale, sarcină ce va fi prevăzută în contract și va fi notată în cartea funciară a imobilului. Imobilele dobândite în condițiile O.U.G. 68/2008 nu pot fi înstrăinate, închiriate sau folosite de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical.
- 2.6** Contractul de vânzare cumpărare se va încheia cu câștigătorul licitației în termen de 15 zile de la data încheierii procedurii de soluționare a contestațiilor.
- 2.7** Prețul stabilit în urma licitației se va achita integral, în termen de maxim 15 zile de la data facturării.
- 2.8** Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică precum și cele pentru îndeplinirea procedurilor de publicitate imobiliară cad în sarcina cumpărătorului.
- 2.9** Cumpărătorul va obține pe proprie răspundere și cheltuială toate avizele și autorizațiile necesare pentru desfășurarea activității medicale în spațiile ce fac obiectul contractului de vânzare cumpărare.
- 2.10** În cazul în care la ședințele de licitație nu se prezintă niciun ofertant, Primăria Municipiului Turda, poate decide organizarea unei noi licitații cu strigare.

Aspectele privind modalitățile de obținere a documentației necesare pentru participarea la licitația publică și costul acesteia, elaborarea și prezentarea ofertelor, modul de desfășurare a licitației publice cu strigare, precum și instrucțiunile privind modul de utilizare a căilor de atac, se regăsesc în Secțiunea II a prezentei documentații: *Instrucțiuni pentru ofertanți*.

SECȚIUNEA II

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

1. Modalități de obținere a documentația necesară pentru participarea la licitația publică și costul acesteia.

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

2.Elemente de preț

2.1 Prețul minim de pornire la licitație

Prețul de pornire al licitației este de – **47.000 lei** reprezentând valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții la licitație.

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

2.3 Garanția de participare

2.3.1 Cuantumul garanției este de **4.700 lei**, și se va achita, până la data limita de depunere a ofertelor, la casieria Primăriei Municipiului Turda sau în contul de trezorerie: RO86TREZ2195006XXX000064.

2.3.2 În cazul participantului declarat câștigător, garanția de participare constituie avans la plata prețului stabilit în urma licitației.

2.3.3 Garanția de participare se restituie în urma unei solicitări scrise, participanților la licitație care au fost declarați neeligibili în urma analizării ofertelor de capacitate sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maxim 15 zile calendaristice de la data depunerii solicitării.

2.3.4 În cazul în care licitația se anulează din motive neimputabile ofertantului/ofertanților care au depus în termen documentația solicitată pentru participarea la licitație, acestora li se restituie garanția de participare, în baza unei solicitări scrise.

2.3.4 Garanția de participare se pierde în următoarele situații:

- a) Ofertantul câștigător nu semnează procesul verbal al licitației publice cuprinzând datele cu privire la desfășurarea procedurii de vânzare și prețul obținut pentru spațiul vândut;
- b) Ofertantul a depus toate documentele în vederea participării și nu se prezintă la licitație;
- c) Ofertantul câștigător nu semnează contractul de vânzare-cumpărare cu Municipiul Turda în termen de maximum 15 zile de la data încheierii procedurii de soluționare a contestațiilor, care se soluționează în termen de 5 zile de la depunerea acestora de către Comisia de contestații desemnată în acest scop.

2.4 Taxa de participare

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

3.Documentele necesare pentru participarea la licitația publică

a) cererea de înscriere la licitație;

b) documente care dovedesc că ofertantul desfășoară activități medicale și/sau a activități conexe actului medical, **după caz:**

b.1. copie de pe certificatul de înregistrare în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale (partea I și partea a -II-a pentru titularii de contract care sunt înființați în baza O.U.G. nr. 124/1998) - **semnată și ștampilată de ofertant conform cu originalul;**

b.2. copie de pe certificatul de înregistrare în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale – partea a -III-a, pentru servicii conexe actului medical (pentru titularii de contract înființați în baza O.U.G. nr. 83/2000) - **semnată și ștampilată de ofertant conform cu originalul**

b.3. copie de pe certificat de membru al colegiului medicilor/ colegiul medicilor dentiști- **semnată și ștampilată de ofertant conform cu originalul;**

b.4. copie de pe certificatul de membru eliberat de Ordinul Tehnicienilor Dentari din România- **semnată și ștampilată de ofertant conform cu originalul;**

b.5. copie de autorizația de liberă practică pentru celelalte categorii profesionale prevăzute de lege- **semnată și ștampilată de ofertant conform cu originalul;**

b.6. pentru furnizorii de servicii medicale persoane fizice – copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire , după caz, din care să rezulte că are ca obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activități conexe acestora, - **semnată și ștampilată de ofertant conform cu originalul;**

b.7. copie de pe contractul de societate civilă pentru Societatea civilă medical (în baza O.U.G. nr. 124/1998) - **semnată și ștampilată de ofertant conform cu originalul;**

b.8. documente de constituire și funcționare pentru persoanele juridice autorizate în condițiile Legii nr. 31/1990- **semnate și ștampilate de ofertant conform cu originalul** (certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante), prin care:

- să facă dovada că societatea are ca obiect unic de activitate furnizarea de servicii medicale, cu sau fără activități conexe acestora, stabilite prin ordin al ministrului sănătății;

- administratorul este medic sau cel puțin o treime din numărul membrilor consiliului de administrație sunt medici.

c) copie de pe certificatul de înregistrare fiscală - **semnată și ștampilată de ofertant conform cu originalul;**

d) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română – **original;**

e) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent (Administrația Finanțelor Publice, cu sediul în Turda, str. Piața Romană nr. 15B);

f) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul local, prin prezentarea unui certificat fiscal, emis de Direcția Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Turda;

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

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

i) împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice (Formular D);

j) dovada privind achitarea taxei de participare și a garanției de participare

k) copie de pe actul de identitate;

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

4. Elaborarea și prezentarea ofertei

4.1. Pentru participarea la licitație ofertanții depun la sediul Primăriei Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 31-33, județul Cluj (Biroul Unic – fosta poștă), cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, documentele prevăzute la punctul 3.

4.2. Documentele prevăzute la punctul 3, cu excepția cererii de înscriere la licitație și dovada privind achitarea taxei de participare și a garanției de participare, vor fi închise și sigilate de către ofertant într-un plic, format A4, pe care va scrie denumirea și adresa ofertantului, precum și mențiunea: “ *Pentru licitația publică cu strigare din data de.....având ca obiect vânzarea spațiului – U.I. nr. 16, din incinta Micropoliclinicii situate în Turda, str. Lianelor nr. 11.* ”

4.3. Oferta va fi însoțită de:

a) cererea de înscriere la licitație (formularul A, secțiunea III) . Depunerea acestei cereri la sediul Primăriei Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 31-33, județul Cluj (Biroul Unic – fosta poștă) alături de documentele în plic sigilat presupune ca ofertantul și-a însușit datele înscrise în documentația de licitație și că este de acord cu acestea.

b) dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare. Acestea vor fi anexate cererii de înscriere la licitație, nefiind introduse în plicul sigilat.

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

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

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

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

5.Desfășurarea procedurii de licitație

5.1 Atribuțiile comisiei de evaluare

- a) publică anunțul de licitație a spațiilor în termen de 15 zile de la aprobarea vânzării acestora prin hotărâre a consiliului local.
- b) verifică, în prezența ofertanților, existența tuturor documentelor de participare solicitate.
- c) verifică și analizează ulterior documentele de participare depuse de ofertanți;
- d) întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare la licitație;
- e) afișează lista cuprinzând ofertanții acceptați la locul desfășurării licitației, cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia;
- f) desfășoară procedura de licitație publică cu strigare cu ofertanții acceptați;
- g) încheie un proces-verbal cuprinzând datele cu privire la desfășurarea procedurii de vânzare și prețul obținut pentru spațiile vândute.

5.2. Modul de desfășurare a licitației

5.2.1 Comisia, după ce verifică, în prezența ofertanților, existența tuturor documentelor de participare solicitate, întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați pentru a participa la licitația cu strigare, listă pe care o afișează la locul desfășurării licitației, cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

5.2.2 Ofertanților acceptați la licitație li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista cuprinzând ofertanții acceptați.

5.2.3 Președintele comisiei de licitație anunță denumirea spațiilor medicale care se pun în vânzare, prețul de vânzare, denumirea și numărul de ordine ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare a licitației.

5.2.4 În cursul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare și prin ridicarea talonului de participare, un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei de licitație.

5.2.5 Licitația are loc la data stabilită în anunțul de vânzare și este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

5.2.6 Prin excepție de la prevederile punctului 5.2.5, în situația în care se prezintă un singur ofertant care oferă prețul de pornire al licitației, acesta este declarat adjudecatar.

5.2.7 Dacă se oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei de licitație va crește prețul cu câte un pas de licitare până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.

5.3. Dacă la ședințele de licitație prevăzute de prezentul capitol nu se prezintă niciun ofertant, instituția publică implicată poate decide organizarea unei noi licitații cu strigare.

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

Nu au dreptul să participe la licitație persoanele care sunt beneficiarele unui alt contract de vânzare cumpărare, în condițiile O.U.G. nr. 68 din 28 mai 2008.

Vor fi admise pentru a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, medic autorizat să desfășoare activitățile medicale respective (CMI, PFA) sau unitate medico-sanitară cu personalitate juridică, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- ☐ a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția;
- ☐ a depus oferta în termenele prevăzute, împreună cu toate documentele solicitate la pct. 3;
- ☐ are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- ☐ nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

7. Încheierea contractului de vânzare cumpărare și plata prețului

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

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

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

8. Protecția datelor

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

9. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

9.1 Atribuțiile Comisiei de contestații

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

Comisia de contestații, constituită conform prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 are următoarele atribuții:

- a) soluționează contestațiile formulate împotriva proceselor verbale încheiate de către comisia de vânzare a spațiilor medicale, în termen de 5 zile de la depunerea acestora.
- b) sesizează organele în drept asupra abaterilor constatate în cadrul activității desfășurate.

9.2 Modul de sesizare și procedura de lucru a Comisiei de contestații

Contestațiile formulate împotriva proceselor verbale încheiate de către comisia de vânzare a spațiilor medicale, prin nerespectarea dispozițiilor legale, se înregistrează la secretariatul Comisiei de Contestații, care urmează a le pune la dispoziția Comisiei de contestații, împreună cu dosarul cauzei, de îndată.

Dosarul contestației cuprinde: contestația în original, care va purta data și semnatura persoanei care o formulează, ștampila (după caz), adresa de corespondență, împuternicire avocațială, dacă este cazul, actul atacat, în copie, precum și anexele acestuia, copii ale documentelor care au legătură cu cauza supusă soluționării, precum și documentele depuse de contestatar la Comisia de vânzare.

Secretarul comisiei de contestații va înregistra adresa de înaintare a dosarului contestației și o va prezenta președintelui Comisiei de contestații, care va stabili data, ora și locul ședinței, va dispune convocarea membrilor comisiei și comunicarea către aceștia a contestației și documentelor justificative, după caz.

Cererile care au ca obiect îndreptarea erorilor materiale nu sunt considerate contestații și se soluționează de către Comisia de vânzare.

Contestațiile se formulează în scris și este însoțită, atunci când este posibil, de înscrisurile care o susțin.

În situația în care contestația nu îndeplinește cerințele care privesc depunerea împuternicirii, semnătura, precum și ștampilarea, Comisia de contestații va solicita contestatarului, printr-o scrisoare recomandată cu confirmare de primire, ca în termen de 5 zile de la comunicarea acesteia să îndeplinească aceste cerințe. În caz contrar, contestația va fi respinsă, fără a se mai dezbate fondul cauzei.

Hotărârile comisiei se iau cu majoritatea voturilor membrilor acesteia. Hotărârea privind soluționarea contestației se întocmește în 3 exemplare:

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

Pentru lămurirea cauzelor, Comisia de contestații poate solicita autorităților sau instituțiilor publice competente, punctul de vedere în domeniul de reglementare al acestora.

După ce a fost verificată legalitatea depunerii în termen precum și condițiile pe care trebuie să le îndeplinească cererea de contestație, se trece la verificarea în fond a contestației, verificarea rezumându-se numai la aspectele invocate de contestatar.

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

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

CERERE DE ÎNSCRIERE

la licitația publică din data de __. __. __, pentru cumpărarea unui spațiu din incinta Micropoliclinicii situate în Municipiul Turda str. Lianelor nr. 11, reprezentând unitatea individuală nr. 16, cu număr cadastral 53021-C1-U16, compusă din laborator de tehnică dentară având suprafața utilă de 14,82 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 3.77/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr. cadastral 53021 și teren aferent în cota de 15.02/398-a parte.

1. **Denumirea completă a ofertantului**.....
2. **Sediul** **C.M.I./societății** **medicale** **(adresa completă)**.....
.....telefon.....
3. **Date de identificare a ofertantului** (număr de înregistrare în Registrul Comerțului/Registrul Unic al cabinetelor Medicale – partea I și II pentru titularii de contract care sunt înființați în baza O.U.G. nr. 124/1998, certificat de înregistrare în Registrul Unic al Cabinetelor medicale - partea a III-a - pentru servicii conexe actului medical, pentru titularii de contract înființați în baza O.U.G. nr.83/2000),
..... cod unic de înregistrare.....
.....
.....
4. **Contul** (cod IBAN) și banca unde are deschis cont ofertantul.....
5. **Garanția de participare la procedura a fost constituită în favoarea vânzătorului, în data de**.....cu: ordin de plată nr.....
6. **Persoana împuternicită să reprezinte ofertantul la licitație**.....
7. **Ne angajăm, în conformitate cu prevederile documentației de licitație ca, în cazul adjudecării bunurilor, să ne prezentăm în termen de 15 zile calendaristice de la data încheierii procedurii de soluționare a contestațiilor, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare. În cazul neîndeplinirii acestui angajament, am luat la cunoștință că vom deceda din drepturile câștigate în urma adjudecării bunurilor care fac obiectul procedurii și totodată, garanția de participare la licitație va rămâne în contul organizatorului.**
8. **Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunea faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie în vederea participării la procedura precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor făcute în cadrul procedurii.**
9. **Am luat la cunoștință de prevederile documentației de licitație și ale tuturor actelor ulterioare, aferente procedurii și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.**

Nume și prenume _____
Data _____

E-mail: _____
Nr. telefon: _____

Semnătura _____

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

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

- a) Nu sunt în stare de dizolvare, lichidare, insolvență, reorganizare judiciară sau faliment și nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege și nu sunt parte în vreun litigiu;
- b) Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea într-una din situațiile prevăzute la lit. a)
- c) Mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

Subsemnatul, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră și orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleg ca în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

DATA:

Semnătura,

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

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

Nu sunt beneficiarul unui alt contract de vânzare-cumpărare, în condițiile Ordonanței de Urgență nr. 68 din 28 mai 2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical.

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

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

DATA:

Semnătura:

ÎMPUTERNICIRE

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

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

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătura cu participarea la procedura de licitație publică cu strigare;
2. Să depună, în numele subscrisei, cererea de înscriere și documentele de calificare
3. Să participe, în numele subscrisei, la procedura de licitație;
4. Să răspundă la solicitările de clarificare formulate de comisia de vânzare în cadrul ședinței de licitație;
5. Să depună, în numele subscrisei, eventualele contestații cu privire la procedura de licitație.

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

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

DATA:

Denumirea mandantului

Administrator

Semnătura,