

NR. 895/17.12.2020

Avizat

Data

Cons. Jur.



Avizat

Data

Com. Nr.2

Președinte

Avizat

Data

Com.Nr. 3

Președinte

Raport de specialitate

S.E.P.

Nr. 25505/16.12.2020



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 540 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului FN, în favoarea numiților Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina

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

Luând în dezbateră **proiectul de hotărâre** privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 540 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului FN, în favoarea lui Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl.Cristian Octavian Matei;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidența Patrimoniu nr.25505/16.12.2020 și avizul *Comisiilor de specialitate nr. 2 și 3* ale Consiliului Local al Municipiului Turda precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

Ținând cont de prevederile art. 693-702, art. 555 alin 1, art. 556 și art. 1244 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 68 din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 1 și 3, lit. g, art. 129 alin. 2, lit. c, art. 196 alin. 1, lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 540 mp, situat în Turda, str. Drumul Ceanului FN, în favoarea numiților Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina.

Art.2 Imobilul teren prevăzut la art. 1, proprietate privată a municipiului Turda, este parte integrantă din suprafața totală de 1151 mp înscrisă în cartea funciara nr. 62401 a municipiului Turda, având nr. cadastral 62401.

Art.3. Dreptul de suprafață prevăzut la art. 1 se instituie pentru o perioadă de 5 ani de la data semnării contractului de suprafață cu titlu oneros în formă autentică.

Art.4. Se aproba valoarea chiriei lunare datorată de către titularul dreptului de suprafață, respectiv **126 euro/lună**, calculată pe baza valorii de piață a imobilului stabilită prin raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea obligațiilor referitoare la publicitatea imobiliară, cad în sarcina beneficiarului dreptului de suprafață.

Art.6. Se împuternicește primarul Municipiului Turda să desemneze un salariat din cadrul aparatului de specialitate al primarului să semneze contractul de suprafață cu titlu oneros în formă autentică.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Evidența Patrimoniului, Serviciului Administrație Publică Locală, Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Direcției Economice, numitorilor numitorilor Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina, în vederea ducerii la îndeplinire, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZA,
Secretar General al mun. Turda

jr.MĂRGINEAN ELENA MIHAELA

VOTURI. pentru:.....

 împotriva.....

 abțineri.....

Numărul total al consilierilor în funcție : 21

Numărul consilierilor participanți la vot este.....

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr.25505/16.12.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 540 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului FN, în favoarea numiților Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina

Obiectul prezentului proiect de hotărâre este constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 540 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului FN, în favoarea numiților Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina.

Potrivit alin. (1), art.693 din Noul Cod Civil, suprafața reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.

În fapt și potrivit certificatului de atestare a existenței construcției nr. 17462/31.08.2020 eliberat de Primăria municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Ceanului FN, înscris în CF nr. 62401 a fost edificată de către Metea Iacob Daniel și soția Metea Iuliana Cristina, fără a deține autorizație de construire, înainte de anul 2000, o construcție, având următoarele caracteristici:

– destinația casa de locuit, subsol (pivniță), parter(2 camere, 3 holuri, baie, cămară, terasă), mansarda(4 camere, hol, baie, pod, balcon), regim de înălțime S+P+M, suprafață construită: 116 mp, suprafața construită desfășurată 260 mp.

Conform certificatului de atestare fiscală emis de Serviciul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei municipiului Turda la data de 12.08.2020, numiții Metea Iacob Daniel și soția Metea Iuliana Cristina figurează în evidențele fiscale cu bunuri imobile, teren și construcții, situate la adresa str. Drumul Ceanului FN, anul impunerii acestora în vederea plății taxelor și impozitelor datorate bugetului local fiind 2010.

Construcția existentă pe terenul situat pe str. Drumul Ceanului FN se încadrează în prevederile P.U.G. al municipiului Turda, întrucât amplasamentul acestora se afla în zona de locuit – UTR LMS , subzona locuințelor de tip urban și dotărilor aferente, potrivit certificatului de urbanism nr. 299/14.10.2020 emis în scopul constituirii dreptului de suprafață.

În conformitate cu alin. (1), art.695 din Noul Cod Civil dreptul de suprafață este delimitat de suprafața de teren aferentă construcțiilor precum și de suprafața necesară exploatării construcțiilor edificate. Având în vedere suprafața totală desfășurată a construcțiilor și ținând cont de indicatorii urbanistici ai zonei : POT maxim =35% și CUT maxim =0.5 , propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea lui Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina , pentru suprafață de 540 mp. Terenul în suprafață de 611 mp, care reprezintă diferența dintre suprafața înscrisă în CF nr. 62401 (1151 mp) și cea de 540 mp , asupra căreia se va constitui dreptul de suprafață cu titlu oneros, va face obiectul procedurii de închiriere prin licitație publică, după realizarea documentației cadastrale și

îndeplinirea formalităților privind publicitatea imobiliara. Procedura de închiriere prin licitație publică va fi aprobată printr-o hotărâre a consiliului local ulterioară.

Pentru determinarea suprafeței de teren necesare pentru păstrare pe amplasament a construcțiilor edificate s-a optat pentru o abordare urbanistică, adică calculul suprafeței de teren rezultate din indicii urbanistici care reglementează fiecare parcelă.

Astfel, Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările, prevede în Anexa 2 definiția Indicatorilor urbanistici, drept „instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.** Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.** Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită."

Pentru parcela înscrisă în cartea funciară nr. 62401 - Turda a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 299 din 14.10.2020 unde se precizează următorii indicatori urbanistici:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,5 %
- procent de ocupare a terenului (POT) = 35 %

Conform certificatului de atestare a edificării construcție nr. 17462 din 31.08.2020 pe teren există două construcții și anume:

- C1 – cu o suprafață construită = 116,00 mp și suprafață desfășurată = 260,00 mp
- C2 – cu o suprafață construită = 10,00 mp și suprafață desfășurată = 10,00 mp

TOTAL: - suprafață construită = 126,00 mp și suprafață desfășurată = 270,00 mp

Pentru determinarea suprafeței de teren necesare pentru respectare **procent de ocupare a terenului (POT)** se va utiliza următoarea formulă (conform prevederilor legale precitate):

Suprafață teren = (Suprafața construită totală x 100 %) / POT

Suprafață teren = (126.00 mp x 100 %) / 35 %

Suprafață teren = 360,00 mp

Pentru determinarea suprafeței de teren necesare pentru respectare **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** se va utiliza următoarea formulă (conform prevederilor legale precitate):

Suprafață teren = Suprafața desfășurată totală / CUT

Suprafață teren = 270 mp / 0,5

Suprafață teren = 540 mp

În concluzie, suprafața minimă a parcelei necesare pentru respectarea indicatorilor urbanistici (CUT și POT) este de 540 mp. Având în vedere faptul că imobilul- teren înscris în cartea funciară nr. 62403 – Turda are o suprafață totală de 1151 mp se propune constituirea unei superficiei pe suprafața de 540 mp și închirierea suprafeței rămase de 611 mp.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de suprafață, raportat la dispozițiile art. 694 Cod Civil care prevede că acesta se poate constitui pentru maxim 99 de ani, durata de **5 ani** pe care o propunem în această situație se încadrează în limitele impuse de lege, și poate fi prelungită prin acordul scris al părților.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil: „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea numiților Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina, cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilită o valoare de piață a imobilului teren situat pe str. Drumul Ceanului FN, de 14 euro/mp. Ținând cont că durata de existență a dreptului de suprafață asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Turda este 5 ani, modalitatea de stabilire a sumei datorate, ce va fi plătită lunar de către beneficiarul dreptului de suprafață, se va calcula având la bază principiul recuperării valorii de piață a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de suprafațiar în temeiul contractului de suprafață. Astfel, prin utilizarea următorului calcul - 14 euro/mp: 5ani=2,8 euro/mp/an:12 luni*540mp=126 euro/luna, **s-a stabilit chiria lunară datorată de suprafiari pentru exploatarea terenului.**

Terenul în suprafață de 540 mp, aparține domeniului privat al municipiului Turda, conform CF 62401.

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil în condițiile contractului ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcțiilor, denumit suprafațiar.

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile Cărții a III-a Titlul III ,Cap. I art. 693-702 și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Turda constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea numiților Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina asupra terenului în suprafață de 540 mp, situat în Turda, str. Drumul Ceanului FN, teren identificat prin CF 62401, pe o durată de 5 ani.

Arhitect Sef,

Claudiu Salanta

Întocmit,

Şef Serviciu Evidența Patrimoniu

Dan Cismas

Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru,

Marin Fântână

Seviciul Administratie Publica Locala,

Ioana Iftime

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre este constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 540 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului FN, în favoarea numiților Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina.

Potrivit alin. (1), art.693 din Noul Cod Civil, suprafața reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.

În fapt și potrivit certificatului de atestare a existenței construcției nr. 17462/31.08.2020 eliberat de Primăria municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Ceanului FN, înscris în CF nr. 62401 a fost edificată de către Metea Iacob Daniel și soția Metea Iuliana Cristina, fără a deține autorizație de construire, o construcție cu destinația casa de locuit.

Conform certificatului de atestare fiscală emis de Serviciul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei municipiului Turda la data de 12.08.2020, numiții Metea Iacob Daniel și soția Metea Iuliana Cristina figurează în evidențele fiscale cu bunuri imobile, teren și construcții, situate la adresa str. Drumul Ceanului FN, anul impunerii acestora în vederea plății taxelor și impozitelor datorate bugetului local fiind 2010.

Construcția existentă pe terenul situat pe str. Drumul Ceanului FN se încadrează în prevederile P.U.G. al municipiului Turda, întrucât amplasamentul acestora se afla în zona de locuit – UTR LM5, subzona locuințelor de tip urban și dotărilor aferente, potrivit certificatului de urbanism nr. 299/14.10.2020 emis în scopul constituirii dreptului de suprafață.

În conformitate cu alin. (1), art.695 din Noul Cod Civil dreptul de suprafață este delimitat de suprafața de teren aferentă construcțiilor precum și de suprafața necesară exploatării construcțiilor edificate. Având în vedere suprafața totală desfășurată a construcțiilor și ținând cont de indicatorii urbanistici ai zonei : POT maxim =35% și CUT maxim =0.5, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea lui Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana Cristina, pentru suprafață de 540 mp.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil: „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea numiților Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina, cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilită o valoare de piață a imobilului teren situat pe str. Drumul Ceanului FN de 14 euro/mp. Ținând cont că durata de existență a dreptului de suprafață asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Turda este 5 ani, modalitatea de stabilire a sumei datorate, ce va fi plătită lunar de către beneficiarul dreptului de suprafață, se va calcula având la bază principiul recuperării valorii de piață a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de suprafiar în temeiul contractului de suprafață. Astfel, prin utilizarea următorului calcul $14 \text{ euro/mp} : 5 \text{ ani} = 2,8 \text{ euro/mp/an}$; $2,8 \text{ euro/mp/an} \times 12 \text{ luni} \times 540 \text{ mp} = 126 \text{ euro/luna}$, s-a stabilit chiria lunară datorată de suprafiar pentru exploatarea terenului.

Terenul în suprafață de 540 mp, aparține domeniului privat al municipiului Turda, conform CF 62401.

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil în condițiile contractului ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcțiilor, denumit suprafiar.

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile Cărții a III-a Titlul III, Cap. I art. 693-702 și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Turda constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea numiților Metea Iacob Daniel și Metea Iuliana-Cristina asupra terenului în suprafață de 540 mp, situat în Turda, str. Drumul Ceanului FN, teren identificat prin CF 62401, pe o durată de 5 ani.

PRIMAR

MATEI OCTAVIAN CRISTIAN



IRF CONSULTING SRL

C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0722- 98 38 84

Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2020

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Frăgăriște, f. nr., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii- terenului incadrat in Domeniul privat al Primariei Turda

Client/ Utilizator : Consiliul Local al municipiului Turda Turda.

Poz.	Extras CF	Suprafata	Adresa
		mp	
Parcela 1	nr.62401	1151	Str. Frăgăriște, f. nr.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 26.08.2020, in Municipiul Turda, Str. Frăgăriște- jud. Cluj, in prezenta Dlui Fântână Marin , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- **Teren intravilan-** 1 parcelă cu suprafata de 1151 mp ,.

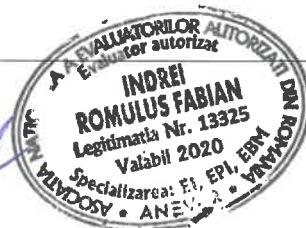
Pe teren exista o cladire CASA de locuit, proprietate a concesionarului terenului, cladire care nu face obiect al prezentei lucrări.

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inscrisa in Cartea Funciara.

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

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2018:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general) 2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) 3. SEV 102 – Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 – Raportare (IVS 103) 5. SEV 104- Tipuri ale valorii 6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) 7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului 8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor



Ghiduri metodologice de evaluare	9. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil 10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
	11. Glosar IVS 2018

Metodologia de evaluare aplicata:

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- puține informatii de piata relevante disponibile - nu se impun alte metode.

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 28.08.2020.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- Valoarea de piata a terenului in suprafata de 1151 mp:
 - $V = 16.114 \text{ EUR}$, adica 77.970 Lei
 - Valoarea unitara este 14 EUR/mp

Pct.3 Valoarea concesiunii

Concesionare se face in baza OUG 54/2006- conform:

Capitolul II - Procedura administrativa de initiere a concesiunii

Art.

9

(1) Concesionarea are loc la initiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta.

(2) Propunerea de concesionare prevazuta la alin. (1) trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu.

Valoarea concesiunii se determina pe baza valorilor de piata cu recuperarea acesteia in perioada de 25 ani.

Pretul concesiunii

Teren 2.70 mp- $V_{piata}/25 \text{ ani} = 97,5 \text{ EUR}/25 \text{ ani} = 3.90 \text{ EUR/an}$, adica 19 LEI/an (valoare rotunjita)

Valoarea nu include TVA

Valoarea nu include TVA

Ipoze:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor
- valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii
- valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii
- cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.8387 LEI/EUR.

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020, prin

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

Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi

-bunuri mobile



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2020 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Frăgăriște, f. nr., jud. Cluj.**

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2018, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

In prezentul raport de evaluare nu au avut loc devieri de la standardele de evaluare.

**Cu respect,
Napoca**

**INDREI
28.08.2020**

Romulus

Cluj

Fabian



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Frăgăriște, f. nr.. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Consiliul Local al Municipiului Turda

Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei Turda

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. IRF CONSULTING SRL, al clientului , si al destinatarului

August 2020

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII	7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA	9
2.6 MODALITATI DE PLATA	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	9
2.8 RISCUL EVALUARII	9
2.9 SURSE DE INFORMATII	10
2.10 RESTRICII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE	10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI	10
3.3 TIPUL ZONEI	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	13
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	13
4.2 EVALUAREA TERENULUI	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei	17
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	17
PREZENTAREA EVALUATORULUI	Error! Bookmark not defined.

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Extras de carte funciara
ANEXA nr. 2:	Plan de situatie
ANEXA Nr. 3:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 4	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 5	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 118 din 28.08.2020

1. EVALUATOR		SC IRF CONSULTING SRL
	Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2020
	Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN
	Parafa	Nr. 13325 – valabila 2020
	Adresa evaluatorului	▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA ▪ Strada 21 Decembrie, nr. 135, apartament 18 ▪ Telefon 0722- 983 884, ▪ E-mail: irfcons@yahoo.com
2. CLIENT		Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
	Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264 313 160 Fax: 0264 317 081
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
3. PROPRIETATEA EVALUATA		Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN:-suprafata totala: 1151 mp- 1 parcelă . In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.
	Proprietar	PRIMARIA Turda- - domeniul privat
	Adresa proprietatii	▪ Municipiul Turda, Str. Frăgăriște, f. nr.
	Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE		• Valoarea de piata a terenului: V= 16.114 EUR, adica 77.970 Lei Valoarea unitara V= 14 EUR/mp Valoarea nu include TVA

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020, prin

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

Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi

-bunuri mobile

1.2 CERTIFICARE

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

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 26.08.2020.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obisnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinat si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➤ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 28.08.2020.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinat si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Str. Frăgăriște, f. nr.

- La data evaluarii este disponibil Extras de Carte Funciară

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Frăgăriște, f. nr., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMĂRIEI Turda

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMARIA si CONSILIUL LOCAL al Municipiului Turda.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan in proprietatea statului român si in administrarea PRIMĂRIEI Turda
Suprafata teren- 1 parcelă de teren cu suprafată de 1151 mp
 Pe teren exista o constructie cu destinatie de Casa de locuit+ anexe gospodărești- regim de înălțime
PARTER

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de

proprietate; destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

- **Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN, – Plan de situatie in Anexa 2 si Plan de incadrare in zonă in Anexa 3
Valoarea este estimata prin valoarea de piata in conditiile ca proprietatea nu este grevata de sarcini si este tranzactionabila pe piata.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- nu se aplica- sunt informatii de piata iar prin prisma mărimii suprafeței de teren evaluat acesta nu este construibil conform PUG Turda decât prin alipirea cu proprietatile care il marginesc

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piata", definita astfel de SEV 100 – Cadrul general:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 28.08.2020, curs de referinta comunicat de BNR – 4.8387 LEI/EUR

In procesul de evaluare s-au utilizat date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

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

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 26.08.2020 in prezenta Dlui Fântână Marin, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- neconstruibil- suprafață adecvată si geometrie conformă pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona Periferica a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este in panta ușoară, are geometrie si deschidere la doua străzi asfaltate, are rețele de utilitati complete.**

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este *fara „restrictii impuse de accesul pe proprietate, are principalele rețele de utilitati, cu restrictii de forma, dimensiune limitata pentru construire, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”*. Segmentul de potentiali cumparatori este limitat la posesorii de proprietati adiacente. Evolutia generala a pietei imobiliare din ultima perioada de timp nu induce riscuri suplimentare aferente proprietatii imobiliare in speta,

2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 10-20 % mai mici fata de cele de ofertare- in conditiile actualei situatii de pandemie este posibil ca preturile sa scada este opinia analistilor pietei imobiliare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobile,;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

- Prin LEGE: proprietar este municipiul Turda – act administrativ nr. 187//19.12.2002 emis de Consiliul Local al municipiului Turda
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona Periferica a orasului, Zona periferica a orasului- zona mixta de locuinte individuale si sedii de firma

Tipul zonei

Zona periferica a orasului Turda. In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 1.5 km
- Unitati comerciale la cca 500 m – magazine tip ABC si supermarket in centrul orasului la cca. 1.2 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.1.0 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 500-60 m.

Instituti de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului

Sedii de banci- la cca 1,2 km- str. Gh. Barițiu

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*
Retea urbana de apa- canal: *existenta*
Retea urbana de termoficare: *nu este*
Retea urbana de gaze: *existenta*
Retea urbana de telefonie fixa si mobila: *existenta*
Altele- televiziune prin cablu

TIPUL ZONEI

- Strada Frăgăriște la cca. 1.5 km fata de centrul orasului, strada de legatura intre centrul orasului si principalul punct turistic al orasului- Salina Turda
- La cca. 600 m este zona Baile Sărate Turda
- Accesul pe proprietate se face direct din str. Frăgăriște- strada asfaltata, stare tehnica buna
Plan de situatie si Plan de amplasare in zona sunt prezentate in Anexa 2 si Anexa 3

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte rezidențiale individuale (preponderent), acces din 2 străzi asfaltate.
- Suprafata parcelei de teren de $S = 1151 \text{ mp}$
- Deschiderea cca. 88 ml, raport laturi de 1/3.3 : acces direct de pe 2 străzi asfaltate
- Relief- teren in pantă ușoara
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambustare si rata dobanzii. Piata imobiliara se autoregleaza, dar este afectata direct de reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

In cazul dat proprietatile analizate sunt proprietati imobiliare de tip teren intravilan constructibil, localizat in zona periferica a municipiului Turda- zona de preponderent de resedinta individuale vechi, zona linistita cu trafic rutier redus, in zona de interes turistic ale orasului- Salina Turda, Baile sarate si Grădina Zoologica Turda.

In municipiul Turda, municipiul cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial.

In perioada primilor 8-10 ani de la Revolutie in oras au incetat activitatea (sau a fost redusa drastic) cele mai mari societati care ocupau cca. 70-80% din totalul fortei de munca- CIMENTUL, REFRACTARA, STICLA, ELECTROCERAMICA, TURDEANA s-a ajuns ca nivelul somajului sa fie foarte ridicat, orasul facand toate demersurile pentru a fi incadrat la „zona defavorizata”. In acest timp in Cluj- Napoca, la 30 km departare, piata imobiliara a cunoscut o dezvoltare deosebita, pretul proprietatilor- terenuri, apartamente case, spatii industriale, de depozitare- au ajuns la valori mari orientind investitorii catre zonele suburbane si orasele din vecinatate (Turda, Campia Turzii, Gherla, Dej).

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decit celelalte orase din judet (Gherla, Dej, Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pina in septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita in 2009- 2013.

În ultimii ani, în domeniul industrial s-au făcut câteva investiții importante de către agenți economici mari ai orașului (HOLCIM, RIGIPS) iar în ultima perioadă au început să facă investiții și agenții economici mai mici (firme ca Marele Alb, CSA 94, SUCCES –care a cumpărat firma Roland) sau apariția altor investitori în zona- RIGIPS România, PARMUR,, I&C Transilvania Construcții, etc. Numărul investițiilor în construcții a fost în continuă creștere mai ales pe principalele artere de circulație.

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri pentru construirea de case/vile și mai nou pensiuni- numărul redus de spații de cazare față de afluxul de turiști datorat SALINEI RURDA (în special pe timpul verii) orientează investitorii spre acest tip de proprietăți.

Piața Terenurilor în zona imediat apropiată, nu este una foarte activă. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile și dorințele investitorilor. De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor a crescut în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație și parametrii specifici.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinătăți ale nodului de legătură dintre Autostrada Transilvania (A3 și A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- ieșirea din oraș spre Alba Iulia), și Centrul logistic KAUF LAND.

Cei care posedă bani se așteaptă la scăderea prețurilor proprietăților imobiliare sau la apariția la vânzare a unor proprietăți ale caror proprietari sunt în situații financiare dificile- oportunistii.

Un alt pol de interes pentru investitori este și zona din apropiere SALINA TURDA (DURGAU)- pentru investiții imobiliare de tip hotel/pensiune.

Pentru proprietatea analizată, cererea de proprietăți similare este relativ constantă față de anii anteriori, întrucât potențialii cumpărători fac parte din categoria investitorilor care amână investiția în speranța scăderii prețurilor.

Analiza ofertei competitive

Oferta pe piața imobiliară reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere într-o perioadă de timp, pe o piață dată. Gradul de raritate pentru o anumită proprietate este dat de existența ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment și la un anumit preț.

Segmente reprezentative: oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este compusă în principal din proprietăți aparținând unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizată, oferta este generoasă, sunt oferite la vânzare un număr mare de proprietăți comparabile, dar numărul tranzacțiilor reale este redus.

Prețurile de ofertă pentru terenuri similare sunt cuprinse în intervalul 25-160 euro/mp funcție de amplasarea în cadrul localității, regimul de construire permis, suprafața, de deschidere la artere de circulație, de așezare față de drum principal și de utilitățile existente.

Echilibrul pieței

Ținând seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății analizate este "piața slab activă", **oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere- piața a cumpărătorilor**

REZULTATUL CERCETĂRII: stabilizarea prețurilor prețurilor în perioada imediat următoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul de cea mai buna utilizare. Cand scopul evaluarii este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de **“teren pentru constructii – proprietăți rezidențiale”**.

Ca alternativa, terenul poate fi pastrat ca investitie. Utilizarea potentiala, si nu utilizarea existenta, determina de obicei pretul care va fi platit pentru teren in cazul in care respectiva utilizare este fezabila din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat **“teren pentru constructii comerciale și anexe la spatii comerciale”** - suprafața parcelei de teren analizate este adecvată pentru a se obtine autorizatii de construire in actualele condiții impuse de PUG si RLU aprobate de Consiliul Local al Municipiului Turda.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafața de teren evaluate este, in opinia mea, prea mică pentru a fi clasata in terenuri construibile.

Pentru estimarea valorii de piata a parcelelor de teren evaluate se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.

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

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

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

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

Comparabila A

Hotărârea nr. 175/2020 privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 77 mp, situat administrativ în Turda, str. Frăgăriște nr. 21 D, înscris în CF nr. 64759 Turda, nr.cad. 64759, către Munteanu Maria și Munteanu Iuliu Adrian

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2020;

Luând în dezbateri proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în

suprafață de 77 mp, situat administrativ în Turda, str. Frăgăriște nr. 21 D, înscris în CF nr. 64759 Turda, nr.cad. 64759, către Munteanu Maria și Munteanu Iuliu Adrian, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidența Patrimoniului nr. 16816/19.08.2020 și avizul Comisiei de specialitate nr. 3 – pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții a Consiliului Local al Municipiului Turda; În conformitate cu prevederile HCL nr. 229/13.11.2008 privind aprobarea vânzării terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Turda, concesionate și asupra cărora sunt edificate construcții de către concesionari;

Ținând seama de dispozițiile art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 136, alin. 1, art. 139, alin. 2, art. 196, alin. 1, lit. a, art. 364, alin. 1 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Consiliului Local al Municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a imobilului teren aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, în suprafață de 77 mp, situat administrativ în Turda, str. Frăgăriște nr. 21 D, înscris în CF nr. 64759 Turda, nr. cad. 64759, către Munteanu Maria și Munteanu Iuliu Adrian.

Art. 2. Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 116/28.08.2020 întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 77.970 lei. La această valoare se adaugă TVA. Prețul de vânzare va fi achitat integral până la data de 01.11.2020.

Art. 3. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art. 4. Cumpărătorul poate solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de întabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

Art. 5. 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 Direcției Economice și Serviciului Evidența Patrimoniu, în vederea ducerii la îndeplinire și beneficiarilor, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cordiș Lucian

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL general al municipiului TURDA,

Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI:

pentru 18

împotrivă –

abțineri –

Numărul total al consilierilor în funcție este 19.

Numărul consilierilor participanți la vot este 18.

Poz. 2- ezi: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-1099mp-ciresului-fn-ID7FO06.html#2d927e6c61>



Vanzator



Adrian

Responde rapid

Membru din 2018

Anunturi de utilizatorului

Trimite mesaj

0740 912 166

Loc de intalnire

Turda, judet Cluj

Teren intravilan - 1099mp - Ciresului FN



26 € Negociabil



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **1 099 m²**

Descriere

Teren intravilan situat pe strada Ciresului (zona Bai Sărate), între case, cu drum privat (se poate închide), zonă liniștită, toate utilitățile la drumul principal, distanța până la Salina Turda este de aproximativ 1 km.

Anunt adaugat prin aplicatie gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

A adaugat de pe telefon la 15:57, 8 septembrie 2020

Visualizari: **4752**

Numar anunt: **113398006**

Poz. 3- vezi: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ID9D1pX.html#2d927e6c61>



Vanzator



Doru

MEMBRU OLX

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0744 961 012

Loc de intalnire

📍 Turda, Judet Cluj



Vand teren intravilan

23 €



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **6 000 m²**

Descriere

Vand teren intravilan, zona Bai situat între strada Marului și Ciresului. Cu drumuri de acces pe ambele capete, utilitati la poarta. Suprafata 6000 m2 cu actele in regula, latime la drum 26,22m si lungime de 228.80 m.

Anunt adaugat prin aplicatie gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

A adaugat de pe telefon la 16:03, 3 septembrie 2020

Visualizari: **7996**

Numar anunt: **142287269**

Poz. 4- vezi: <https://www.olx.ro/oferta/vand-2500-mp-25-ari-in-bai-strada-ciresului-f-n-turda-23-euro-IDd86RU.html#9e20b457bf>



Vanzator



Crisan

Pe scurt 0.100.000.000

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Turda, judet Cluj



Vand 2500 mp [25 ARI] in Bai , strada
Ciresului F.N., Turda, 23 euro



57 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Suprafata utila: **2 500 m²**

Descriere

Vand teren, intabulat, unic proprietar, zona Bai, la capatul strazii Ciresului in zona ultimelor caselor cu iesire in strada Sesului.

Intabulat C.F. număr topo

Canalizare, lumina si apa, la poarta.

Latime 10, 43 metri.

Strada se afla in curs de asfaltare.

Pret 23 euro/mp.

Adaugat la 09:12, 20 august 2020

Viewezari: 289

Numar anunt: 194025398

imi place: 0

Distribuie

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

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	august-20	august-20	august-20	august-20	august-20
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - oferte valabile la data evaluarii			
Incadrare teren	extravilan	extravilan			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			

Suprafata	1151	77	1,099	6,000	2,500
	adecvata constructii rezidentiale	cele mai bine cotate la suprafete 400- 1000 mp- adecvate rezidential, ajustare negativă la comparabila T2 si pozitive la 1, T3 și T4- suprafață mică neadecvată rezidențial, respectiv suprafete mari- mai greu vandabile			
Ajustari		10.0%	-5.0%	10.0%	5.0%
Localizare	loc. Turda-intravilan-construibil	Turda- str. Frăgăriște, 21D	str. Cireșului	str. Cireșului	str. Cireșului
		ușor mai bună	mai buna	mai buna	comparabila
Ajustari		-5%	-10%	-10%	-10%
Caracteristici teren	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-
		0%	0%	0%	0%
		Nu se impugn ajustari			
Dotare cu utilități	curent el., apa, gaze- pe teren	curent el., apa, gaze- pe teren	curent el., apa, gaze- la front	toate la front	la front
		0%	5%	5%	5%
Ajustari		ajustari pozitive funcție de depărtarea de rețele			
Raportul laturilor	raport laturi 1/3.3,	raport laturi 1/1.2,	raport laturi 1/3,	26 ml, 1/8.7	10.5 ml, 1/4
		-5%	0%	10%	0%
Raportul laturilor	nu s-au făcut ajustări- rapoarte ale laturilor apropiate- favorabile construirii				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			

În baza ipotezelor prezentate anterior s-a întocmit **Anexa 4**, valoarea estimată prin comparații de piață este în opinia mea valoarea ajustată a **Comparabilei A**, la care ponderea ajustărilor brute în valoarea totală este cea mai mică, la prețul unitar de **16.7 EUR/mp**.

Terenurile oferite la vânzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinată este cu TVA inclus. Valoarea unitară fără TVA este 14 EUR/mp.

Valoarea parcelei de teren devine:

Parcela cu $S = 1151 \text{ mp} \cdot 14 \text{ EUR/mp}$ - $V = 16.114 \text{ EUR}$, adică cca. 77.970 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin deducerea valorii contribuției construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Acest raport este, în general, mai sigur atunci când proprietatea subiect include construcții relativ noi. Pentru construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală va crește.

Metoda se aplică doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

Având în vedere că sunt suficiente informații de piață privitor la tranzacționarea și ofertarea de parcele comparabile în zona analizată, în opinia mea, valoarea relevantă pentru proprietatea de evaluat este relevantă prin Comparații de piață.

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

Parcela S= 1151 mp- V= 16.114 EUR, adica 77.970 Lei

Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 și 104.

**IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR
APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE
VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:**

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	$V_{\text{teren}} = 16.114 \text{ EUR}$, adica 77.970 Lei • Valoarea unitară este 14 EUR/mp
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

*Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020,
prin*

*Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile*





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62401 Turda

Nr. cerere	8390
Ziua	05
Luna	03
Anul	2020



Cod verificare
100083023718

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62401	1.151	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30436 / 19/12/2016		
Act Normativ nr. 240, din 27/10/2016 emis de PRIMARIA TURDA;		
B1	Se înființează cartea funciara 62401 a imobilului cu numărul cadastral 62401/Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 62295 înscris în cartea funciara 62295;	A1
Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Consiliul local Turda (act administrativ nr. 736/01-09-2016 emis de Municipiul Turda - Primăria);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL TURDA DOMENIUL PRIVAT , CIF:4378930	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62295/Turda, Inscrisa prin incheierea nr. 21303 din 02/09/2016;	
Act Normativ nr. 240, din 27/10/2016 emis de PRIMARIA TURDA;		
B5	cu titlul anterior de lege respectiv dezmembrare în favoarea proprietarului de sub B.3 Municipiul Turda Domeniul Privat	A1

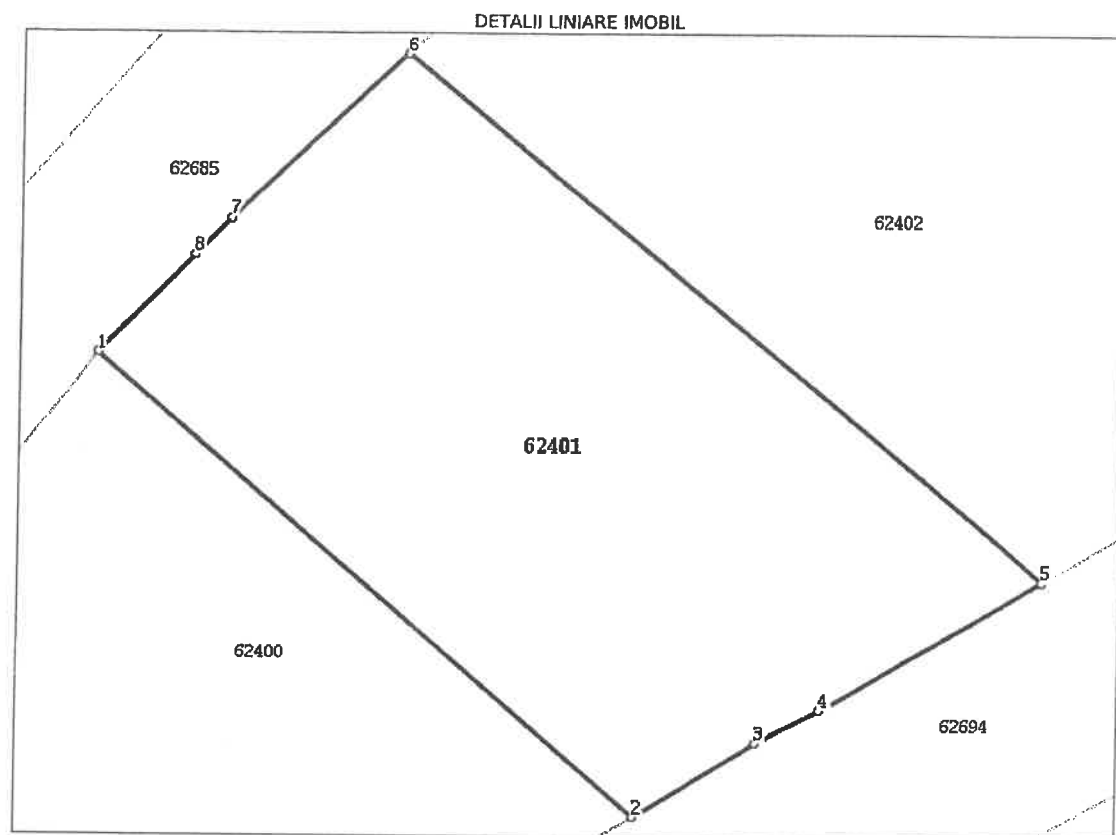
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările 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
62401	1.151	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.151	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	41.586
2	3	8.378
3	4	4.182
4	5	15.169
5	6	48.655
6	7	14.077

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.998
8	1	7.982

** 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 ANCPİ 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,

05/03/2020, 09:33



METODA COMPARATIILOR DE PIATA					
Teren intrav. Loc. Turda, str. Frăgăriște, f.nr.		28.08.2020	1 Eur =		4.8387 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T.1	T.2	T.3	T.4
Suprafata (mp)	1,151	77	1,099	6,000	2,500
Valoare ofertă- EUR		1,080	28,574	138,000	57,500
Valoare oferta (EUR/mp)- cu TVA		16.66	26	23	23
Informatii disponibile la data eval.		tranz. Aug. 2020	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		0%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (Euro)		0.00	-5.20	-4.60	-4.60
PRET (EURO/mp)		16.66	20.80	18.40	18.40
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		16.7	20.80	18.40	18.40
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		16.66	20.80	18.40	18.40
Conditii de vanzare	independen t	independent	independen t	independen t	independen t
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		16.66	20.80	18.40	18.40
Condițiile pieței	Aug-20	Aug-20	Aug-20	Aug-20	Aug-20
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		16.66	20.80	18.40	18.40
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare	loc. Turda- intravilan- construibil	Turda- str. Frăgăriște, 21D	str. Cireșului	str. Cireșului	str. Cireșului
Ajustare %		-5%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-0.83	-2.08	-1.84	-1.84
PRET CORECTAT (EURO/mp)		15.8	18.7	16.6	16.6
Acces la proprietate	din str. Frăgăriște	din str. Frăgăriște	drum balastat	din str. Cireșului și str. Mărului	din str. Cireșului și str. Șesului
Ajustare %		0%	5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		0.0	1.0	0.9	0.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	19.8	17.48	17.5
Echiparea tehnico - edilitara a zonei	curent el., apa, gaze- pe teren	curent el., apa, gaze- pe teren	curent el., apa, gaze- la front	toate la front	la front

Ajustare %		0%	5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		0.00	1.04	0.92	0.92
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	20.8	18	18.4
Vecinatati	terenuri constructii, intravilane	terenuri constructii, - case indiv.	terenuri constructii, și arabile	zona de case	zona de case
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	20.8	18.40	18.4
Starea terenului	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	0.0	0.0
Geometrie,	forma poligonala, teren plat	forma poligonala,	forma dreptung.	forma dreptungh.	forma dreptungh.
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	20.8	18.4	18.4
Suprafata (mp)	1151	77	1099	6000	2500
Ajustare %		10.0%	-5.0%	10.0%	5.0%
Ajustare (Euro)		1.7	-1.0	1.84	0.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		17.5	19.8	20.2	19.3
Deschiderea la strada (ml), raport laturi	raport laturi 1/3.3,	raport laturi 1/1.2,	raport laturi 1/3,	26 ml, 1/8.7	10.5 ml, 1/4
Ajustare %		-5%	0%	10%	0%
Ajustare (Euro)		-0.8	0.0	2.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		16.7	19.8	22.3	19.3
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		3.3	10.4	12.1	9.2
Ajustare totala bruta absoluta - %		20.00%	50.00%	66.00%	50.00%
Numar ajustari		3	5	6	5
Valoare estimata - EUR/mp	16.7	CONCLUZIE: Comparabila 4 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
Valoare estimata - lei/mp	47.90				
Valoare totala teren - EUR	19,220				





Teren nr. Cadastral 62401



Str. Frăgăriște

Beneficiari: METEA IACOB DANIEL

**Documentație tehnică în vederea
Notării drepturilor de suprafață asupra terenurilor
ocupate de construcții și stabilirea unor drepturi de
servitute de trecere pietonale și auto
pentru imobilele situate în:**

Turda str. Drumul Ceanului F.nr.

**Întocmit
SC ARCADEA GRUP SRL**

**TABEL CU MIȘCAREA PARCELELOR
TERITORIUL ADMINISTRATIV TURDA**

SITUAȚIA ACTUALĂ CONFORM C.F.					
Nr. C.F.	Număr		Descriere imobil	Supr.	Proprietari
	cad	topo		mp	
62401	62401	-	Curti constructii	1151	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat
			TOTAL SUPRAFAȚĂ		
SITUAȚIA INTERMEDIARA - dezmembrare					
Nr. C.F.	Număr		Descriere imobil	Supr.	Proprietari
	cad	topo		mp	
62401	62401/ 1	-	Curti constructii	1027	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat
62401	62401/ 2	-	Curti constructii	114	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat
62401	62401/ 3	-	Curti constructii	10	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat
SITUAȚIA INTERMEDIARA - întabulare drept de suprafață					
Nr. C.F.	Număr		Descriere imobil	Supr.	Proprietari
	cad	topo		mp	
62401	62401/ 1	-	Curti constructii	1027	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat Drept de servitute de trecere delimitata de punctele: B1- B14 pentru asigurarea accesului la imobilele prevazute cu nr. cad 62401/2, 62401/3
62401	62401/ 2	-	Curti constructii	114 <i>116</i>	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat Drept de suprafață in favoarea lui: METEA IACOB DANIEL
62401	62401/ 3	-	Curti constructii	10	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat Drept de suprafață in favoarea lui: METEA IACOB DANIEL

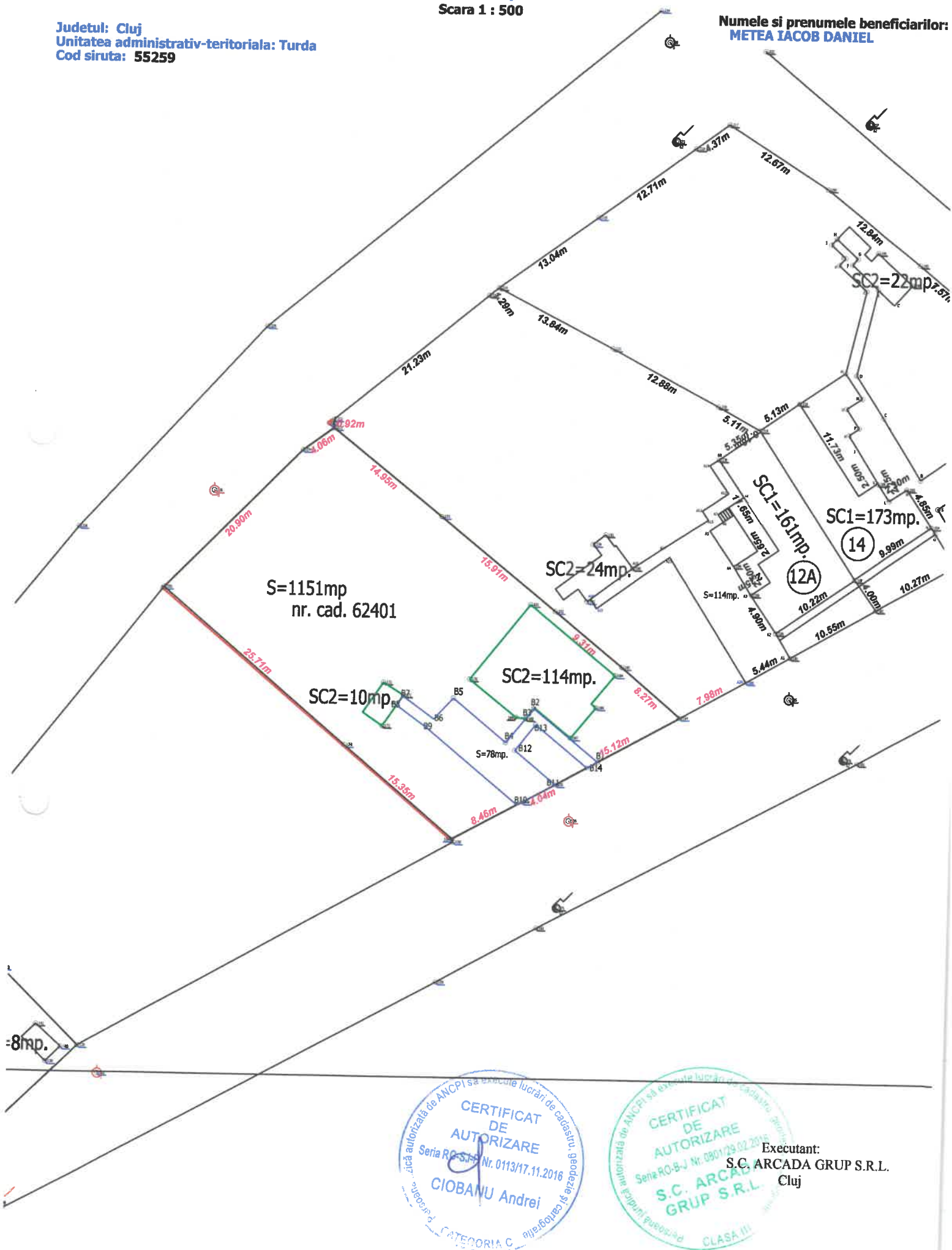
SC ARCADEA GRUP SRL

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)

Scara 1 : 500

Judetul: Cluj
Unitatea administrativ-teritoriala: Turda
Cod siruta: 55259

Numele si prenumele beneficiarilor:
METEA IACOB DANIEL



Executant:
S.C. ARCAD GRUP S.R.L.
Cluj

DATA: 12.02.2020

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62401 Turda

Nr. cerere	8390
Ziua	05
Luna	03
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62401	1.151	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30436 / 19/12/2016		
Act Normativ nr. 240, din 27/10/2016 emis de PRIMARIA TURDA;		
B1	Se înființează cartea funciară 62401 a imobilului cu numărul cadastral 62401/Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 62295 înscris în cartea funciară 62295;	A1
Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Consiliul local Turda (act administrativ nr. 736/01-09-2016 emis de Municipiul Turda - Primăria);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL TURDA DOMENIUL PRIVAT , CIF:4378930	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62295/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 21303 din 02/09/2016;	
Act Normativ nr. 240, din 27/10/2016 emis de PRIMARIA TURDA;		
B5	cu titlul anterior de lege respectiv dezmembrare în favoarea proprietarului de sub B.3 Municipiul Turda Domeniul Privat	A1

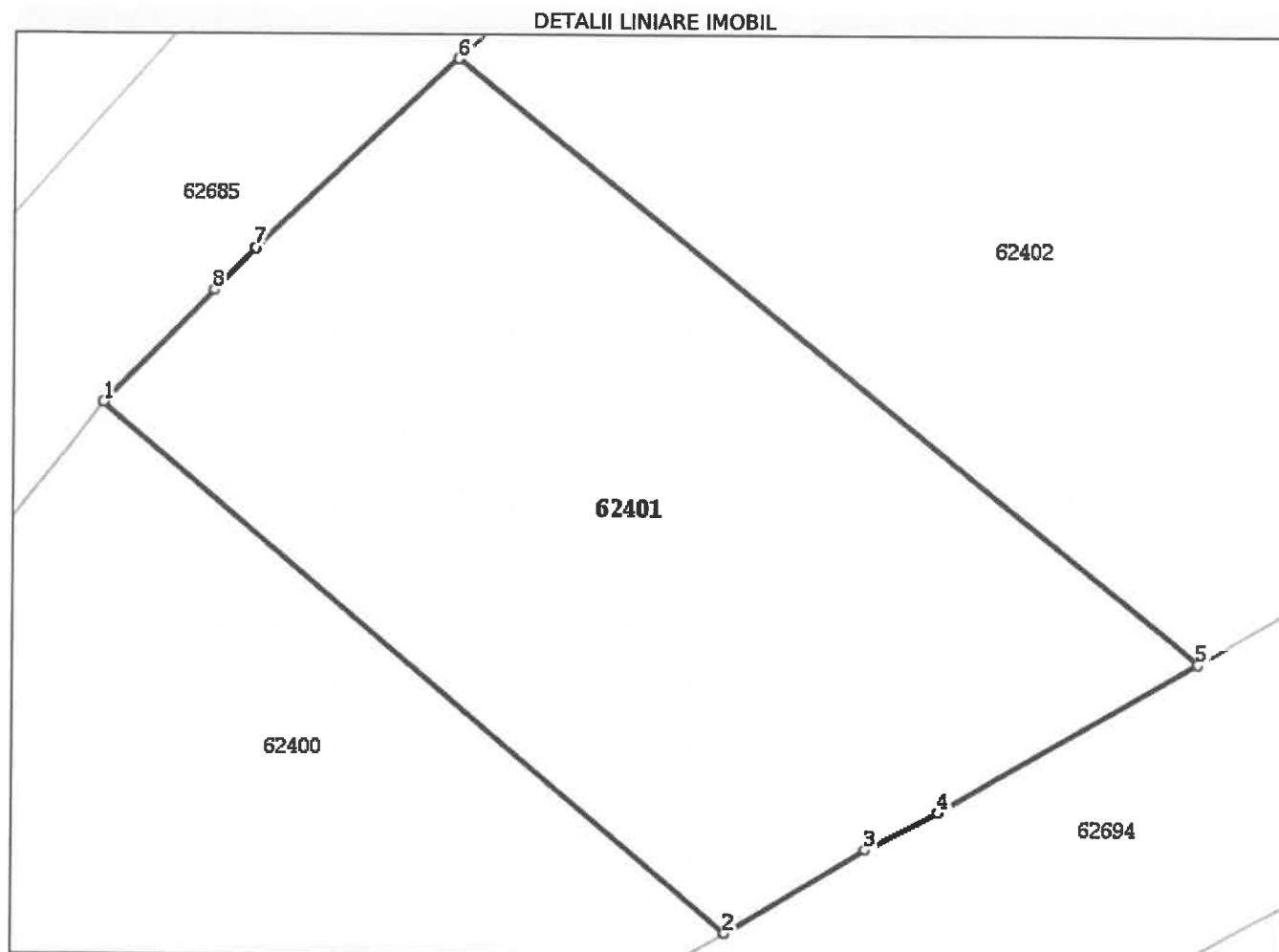
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările 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
62401	1.151	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.151	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	41.586
2	3	8.378
3	4	4.182
4	5	15.169
5	6	48.655
6	7	14.077

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.998
8	1	7.982

**** 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,

05/03/2020, 09:33



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Județul Cluj, România

Tel.: 0264 313 160 | Fax: 0264 317 081 | email: contact@primariaturda.ro



Nr. 17462/31.08.2020

CERTIFICAT

DE ATESTARE A EXISTENȚEI CONSTRUCȚIEI

Urmare a cererii inregistrate cu nr. 17462/14.08.2019, de catre d-l METEA IACOB DANIEL, confirmam ca pe terenul situat in Turda , str. Drumul Ceanului, nr. FN, inscris in cartea funciara cu nr. 62401 Turda, nr. cadastral/topografic 62401-proprietatea MUNICIPIUL TURDA DOMENIUL PRIVAT, exista o constructie proprietatea d-lui METEA IACOB DANIEL si sotia METEA IULIANA CRISTINA, edificata inainte de anul 2000.

Edificarea/extinderea constructiilor s-a efectuat fara autorizatie de construire, nu exista proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor.

Constructia are urmatoarea descriere

- Destinatia : casa de locuit,
- Subsol : pivnita,
- Parter : 2 camere, 3 holuri, baie, camara, terasa,
- Mansarda : 4 camere, hol, baie, pod, balcon, pod
- Regimul de inaltime : S+P+M
- Suprafata construita : 116,00 mp
- Suprafata construita desfasurata : 260,00 mp,

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

PRIMAR

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



ARHITECT SEF

CLAUDIU DANIEL SALANTA



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

SEF S.A.P.L.
IOANA URSULA IFTIME

Intocmit : Luca Gavrilă

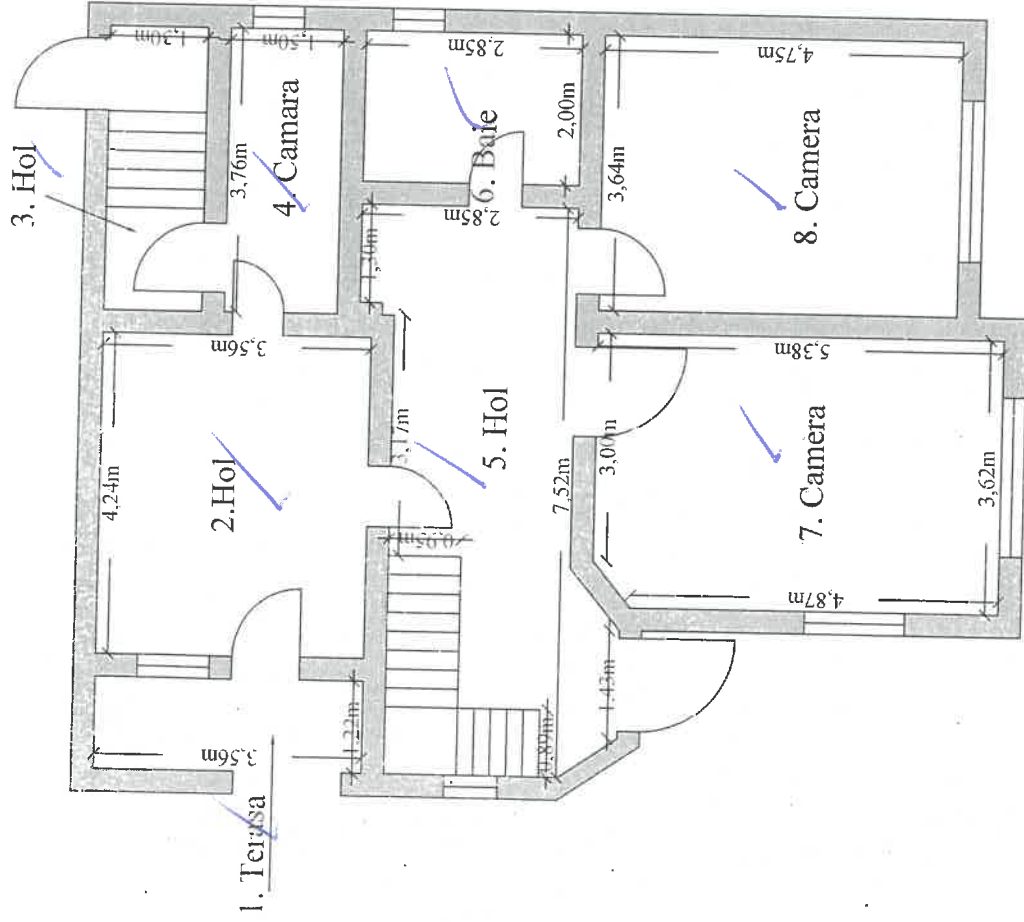


62400

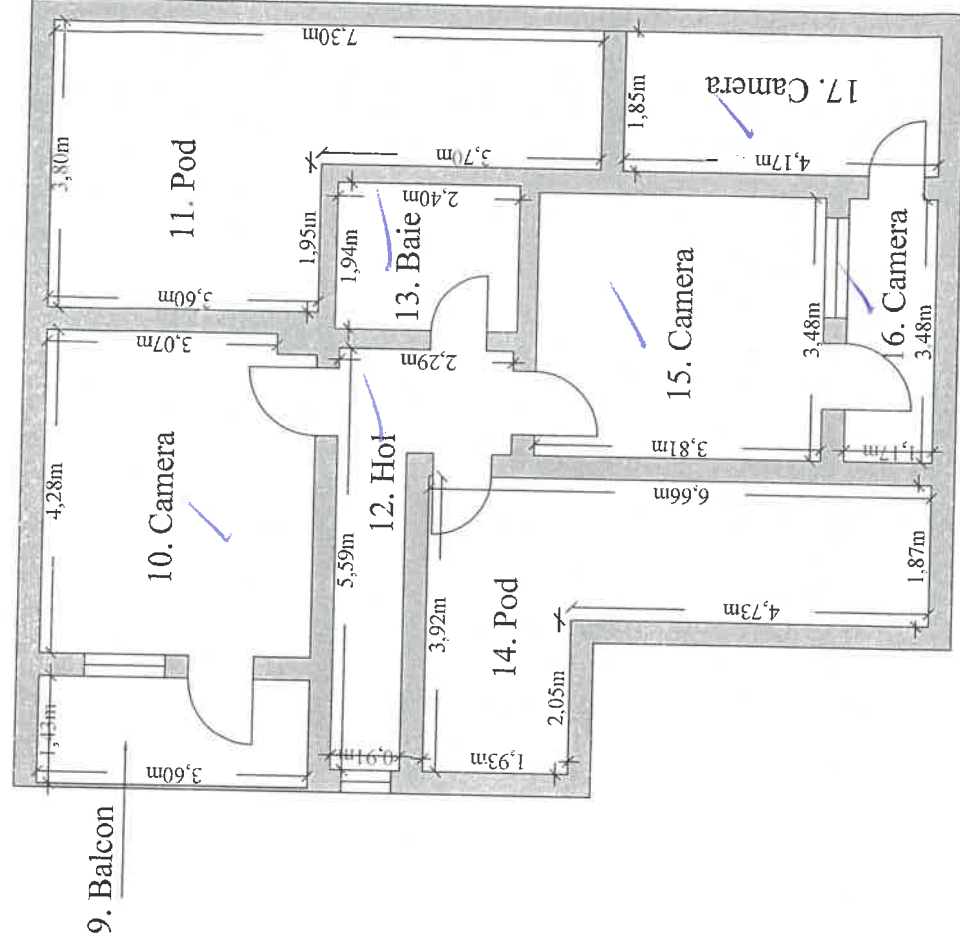
RELEVU
C1 - CASA DE LOCUIT
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului Mun. Turda, str. Drumul Ceanului, jud. Cluj
Cartea Funciara colectiva nr. Cod unitate individuala(U)	UAT	TURDA
	C.F. individuala nr.	

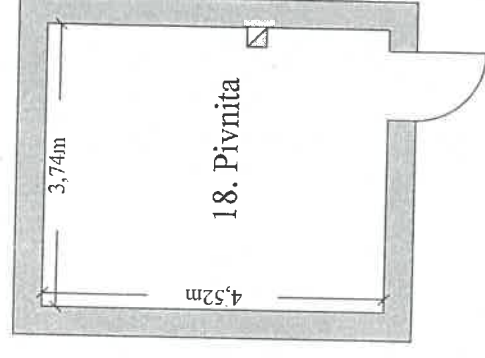
PARTER



MANSARDA



SUBSOL



SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 260 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 116 mp

Nr. incăpere	Denumire incăpere	Suprafata utila [mp]
PARTER		
2	Hol	15.1
3	Hol	2.1
4	Camera	5.6
5	Hol	16.3
6	Baie	5.7
7	Camera	19.3
8	Camera	17.3
MANSARDA		
10	Camera	15.3
11	Pod	20.5
12	Hol	7.0
13	Baie	4.7
14	Pod	16.4
15	Camera	13.3
16	Camera	4.1
17	Camera	7.7
Suprafata utila = 170.4 mp		
1	Terasa	4.3
9	Balcon	5.2
18	Pivnita	16.8
Suprafata totala = 196.7 mp		

Executant
(semnatura si stampila)
27.08.2020
Data
Data
CATEGORIA B

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA
Nr. 20.214 din 05.10.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 299 din 14.10. 2020

ÎN SCOPUL : OPERAȚIUNI NOTARIALE : CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE

Ca urmare a cererii adresate de : **MUNICIPIUL TURDA**
cu sediul în județul **CLUJ** , municipiul **TURDA** , cod poștal **401184**, piața **1 DECEMBRIE 1918**, nr. **28** , bl. - ,
sc. - , et. - , ap. - , telefon / fax : **0264 313160** , e-mail **contact@primariaturda.ro** ,
înregistrată la nr. **1308** din **07.10.2020**.

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** - situat în județul **CLUJ** , municipiul **TURDA**, cod poștal
401170 , strada **DRUMUL CEANULUI**, nr. **F.N.** , bl. - , sc. - , et. - , ap. - .
sau identificat prin **plan cadastral și extras C.F. de informare nr. 62401 Turda cu nr.cad. 62401**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism fază **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea
Consiliului local Turda nr. 160/1999 prelungit cu HCL Turda nr. 296 / 20.12.2019.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

În conformitate cu prevederile PUG Municipiul Turda , imobilul este situat în intravilanul municipiului
Turda și aparține domeniului privat al Municipiului Turda , conform extrasului de carte funciară de informare
nr. 62401 Turda.

Servituți care afectează terenul : nu e cazul.

Dreptul de preemțiune : nu e cazul.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a
acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosință actuală a terenului conform extrasului de carte funciară : curți - construcții

Destinația stabilită prin P.U.G. Municipiul Turda – zonă de locuit - **U.T.R. LM5**, subzona locuințelor
de tip urban și dotărilor aferente.

Este o zonă exclusiv rezidențială, cu dotări aferente care pot apare accidental în cadrul parcelelor de
locuințe, fără a modifica structura urbană a zonei și care cuprinde fie teritorii nou introduse în intravilan, ce
urmează a fi parcelate, fie parcelări existente ce se mențin și se protejează.

Utilizarea funcțională a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei : locuințe individuale

Funcțiuni complementare : comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică,
servicii nepoluante, dotări de învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, dispensar policlinic, dispensar
urban, cabinete medicale izolate, spații verzi, amenajări pentru joc copii, biserici.

Funcțiuni permise cu condiții: locuințe colective, alimentație publică în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului, căi de circulație cu trafic important, cu asigurarea unei distanțe de minimum 22 m față de axul străzii, gospodărie comunală, în baza studiului de impact, anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale mari;

Funcțiuni interzise: activități industriale, prestări servicii poluante, dotări majore care implică aflux de public și trafic rutier, adăposturi pentru animale mari.

Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Turda.

Rang localitate : II ; Zona de impozitare : C ; Coeficient de corecție : 2,20

3. REGIMUL TEHNIC :

Denumirea U.T.R.: LM5

Localizare: cartierul Băi Sărate

Delimitări: str. Frăgăriște, Drumul Ceanului, str. Livezilor, alea Băilor.

Disponibilități de teren: teren slab construit

Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime preponderent parter, stare bună și mediocră.

Elemente protejate: -

Reglementări propuse:

Permisuni :

Se pot elibera certificate de urbanism pentru extinderea, completarea sau înlocuirea construcțiilor existente pe fronturile străzilor;

Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții noi situate la minimum 50 m în spatele frontului numai pe bază de P.U.D. pentru grupări de minimum 4 locuințe.

Se pot autoriza locuințe individuale și dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale.

Restricții:

Construcțiile amplasate la str. Frăgăriște vor evita crearea de fronturi cu lungimi mari și vor fi adaptate pantei terenului.

Măsuri de eliminare a riscurilor naturale.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Aliniamente: conform fronturilor existente sau conform P.U.Z. și P.U.D.

Înălțimea construcțiilor: minimum 2 niveluri și maximum 3 niveluri, cu excepția terenurilor cu pante accentuate, unde se admit niveluri parțiale;

Parcele: dimensiuni minime conform Regulamentului general de urbanism la parcelările noi.

Dimensiunile parcelelor considerate construibile din zonele construite existente vor fi după cum urmează:

- lățimea de minim 3,0 m în cazul frontului continuu și de minimum 6,0 m pentru construcțiile cuplate.
- suprafața de minim 100 mp. Pentru parcelele având dimensiuni mai mici, se instituie drept de preempțiune pentru vecini.
- suprafața minimă a unei parcele ce poate fi divizată este de 200 mp.

Aspectul exterior al construcțiilor : arhitectură cu caracter urban, finisaje rezistente, elementele din lemn aparent nu sunt recomandate.

Procentul de ocupare a terenului: în funcție de regimul de înălțime, maximum 40 %, cu excepția situațiilor existente.

Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil după cum urmează:

- pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m;
- pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

Se vor respecta prevederile Codului civil referitoare la amplasarea clădirilor, vederea în proprietatea vecinului și a scurgerii apelor pluviale. (art. 611,612, 615)

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit.

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu pentru toate obiectivele noi, cu excepția locuințelor, pentru care se poate asigura acces prin servitute de trecere.

- accesul carosabil în interiorul parcelei va avea o lățime de minimum 3,0 m, în afară de cazul în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite;

- accesul pietonal în interiorul parcelei, grevat prin servitute, va avea o lățime de min. 2,0 m.

Împrejmuirea se va construi numai pe perimetrul terenului conform planului topografic fără a afecta domeniul public sau privat.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul municipiului Turda se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt: alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

Zona este echipată cu rețele tehnico - edilitare.

Indici de control:

H maxim = 3 niveluri

P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. maxim = 0,5

4. REGIM DE ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM :

Prezentul Certificat de urbanism **poate fi utilizat** / nu poate fi utilizat în scopul declarat **pentru** / întrucât :

Operațiuni notariale : constituire drept de suprafață

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA
LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : -

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții :

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE :

a) Certificatul de urbanism (copie)
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică – D.T. după caz (2 exemplare originale) :

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) :

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonizare
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate

Alte avize/acorduri :

d.2. Avize și acorduri privind :

☐ securitatea la incendiu cu încadrare în prevederile H.G.R. nr. 571/2016
☐ protecția civilă
☐ sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original)

e) Punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului : -

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



SECRETAR GENERAL DELEGAT,
IOANA URSULA IFTIME

ARHITECT ȘEF, 12.10
CLAUDIU DANIEL SALANȚĂ

ȘEF S.U.A.T.C. : MARIN FÂNTÂNĂ

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

19.10.2020