

Nr 896/17.12.2020

Avizat

Data

Cons. Jur.



Avizat

Data

Com. Nr.2

Președinte

Avizat

Data

Com.Nr. 3

Președinte

Raport de specialitate

S.E.P.

Nr. 25468/16.12.2020



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 528 mp

situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiților Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva

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 528 mp, situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiților Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl.Cristian Octavian Matei;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidența Patrimoniu nr. 25468/16.12.2020 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 528 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiților Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva.

Art.2 Imobilul teren prevăzut la art. 1, proprietate privată a municipiului Turda, este parte integrantă din suprafața totală de 1.674 mp înscrisă în cartea funciara nr. 62403 a municipiului Turda, având nr. cadastral 62403.

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 forma autentică.

Art.4. Se aproba valoarea chiriei lunare datorată de către titularul dreptului de suprafață, respectiv **123,20 euro/luna**, 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 Evidență Patrimoniului, Serviciului Administrație Publică Locală, Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Direcției Economice, numiților Andrei Ioan și Andrei Aurelia Minerva, 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. 25468/16.12.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață
de 528 mp
situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiților Indreica
Ioan și Indreica Aurelia Minerva

Obiectul prezentului proiect de hotărâre este constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 528 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiților Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva.

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 superficialarul dobândește un drept de folosință.

În fapt și potrivit certificatului de atestare a existenței construcției nr. 13942/31.08.2020 eliberat de Primăria municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Ceanului nr. 14, înscris în CF nr. 62403 au fost edificate de către Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva, fără a deține autorizație de construire, înainte de anul 2000, doua construcții, având următoarele caracteristici:

- C1 – destinația casa familială, demisol (2 camere, 2 bai, 2 pivnițe, cămară), parter (3 camere, dormitor, hol, bucatărie, 2 băi), regim de înălțime D+P, suprafață construită: 171,88 mp, suprafața construită desfășurată 227 mp;
- C2 – destinația Anexa, parter (magazie, W.C.), regim de înălțime P, suprafața construită 13 mp, suprafața construită desfășurată 13 mp.

Conform certificatului de atestare fiscală emis de Serviciul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei municipiului Turda la data de 27.08.2020, Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva figurează în evidențele fiscale cu bunuri imobile, teren și construcții, situate la adresa str. Drumul Ceanului 14, anul impunerii acestora în vederea plății taxelor și impozitelor datorate bugetului local fiind 1998.

Construcția existentă pe terenul situat pe str. Drumul Ceanului 14, 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. 298/14.10.2020 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 Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva , pentru suprafața de 528 mp. Terenul în suprafață de 1146 mp, care reprezintă diferența dintre suprafața înscrisă în CF nr. 62403 (1674 mp) și cea de 528 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 imobiliară. 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 calcul 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. 62403 - Turda a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 298 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. 13942 din 31.08.2020 pe teren există două construcții și anume:

- C1 – cu o suprafață construită = 171,88 mp și suprafață desfășurată = 227,00 mp
- C2 – cu o suprafață construită = 13,00 mp și suprafață desfășurată = 13,00 mp

TOTAL: - suprafață construită = **184,88 mp** și suprafață desfășurată = **240,00 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 = (184.88 mp x 100 %) / 35 %

Suprafață teren = 528,22 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 = 240 mp / 0,5

Suprafață teren = 480 mp

În concluzie, suprafața minimă a parcelei necesare pentru respectarea indicatorilor urbanistici (CUT și POT) este de 528,22 mp. Având în vedere faptul că imobilul- teren înscris în cartea funciară nr. 62403 – Turda are o suprafață totală de 1497 mp se propune constituirea unei superficiei pe suprafața de 528 mp și închirierea suprafeței rămase de 969 mp.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de superficie, raportat la dispozițiile art. 694 Cod Civil care prevede ca acesta se poate constitui pentru maxim 99 de ani, durata de **5 ani** pe care o propunem în aceasta 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 superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil: „În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficie 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 proprietarii construcțiilor contravaloarea folosinței terenului pe care acestea sunt amplasate, propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea numiților Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva, 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 nr. 14, de 14 euro/mp. Ținând cont că durata de existență a dreptului de superficie asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Turda este 5 ani, modalitatea de stabilire a sumei datorate, ce va fi plătită lunar de către beneficiarii dreptului de superficie, se va calcula având la baza principiul recuperării valorii de piață a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de superficiali în temeiul contractului de superficie. Astfel, prin utilizarea următorului calcul - 14 euro/mp: 5ani=2,8 euro/mp/an:12 luni*528mp=**123,20 euro/lună, s-a stabilit chiria lunara ce va fi achitată de către superficiali.**

Terenul în suprafață de 528 mp, aparține domeniului privat al municipiului Turda, conform CF 62403.

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie 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 superficial.

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 superficie cu titlu oneros în

favoarea numitilor Indreica Ioan si Indreica Aurelia Minerva asupra terenului în suprafată de 528 mp, situat în Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, teren identificat prin CF 62403, pe o durată de 5 ani.

Arhitect Sef,

Claudiu Salanta



Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru,

Marin Fântână



Coordonator Serviciu Evidenta Patrimoniu

Dan Cismas



Seviciul Administratie Publica Locala,

Ioana Iftime



REFERAT DE APROBARE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 528 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiților Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva

Obiectul prezentului proiect de hotărâre este constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 528 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiților Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva, pentru o perioadă de 5 ani, care poate fi prelungită prin acordul scris al părților.

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. 13942/31.08.2020 eliberat de Primăria municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Ceanului nr. 14, înscris în CF nr. 62403 au fost edificate, de către Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva, fără a deține autorizație de construire, înainte de anul 2000, două construcții, având următoarele caracteristici:

C1 – destinația casa familială, demisol (2 camere, 2 bai, 2 pivnițe, camara), parter (3 camere, dormitor, hol, bucatărie, 2 bai), regim de înălțime D+P, suprafață construită: 171,88 mp, suprafața construită desfășurată 227 mp;

C2 – destinația Anexa, parter (magazie, W.C.), regim de înălțime P, suprafața construită 13 mp, suprafața construită desfășurată 13 mp.

Conform certificatului de atestare fiscală emis de Serviciul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei municipiului Turda la data de 27.08.2020, Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva figurează în evidențele fiscale cu bunuri imobile, teren și construcții, situate la adresa str. Drumul Ceanului 14, anul impunerii acestora în vederea plății taxelor și impozitelor datorate bugetului local fiind 1998.

Construcțiile existente pe terenul situat pe str. Drumul Ceanului nr. 14, 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. 298/14.10.2020 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 Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva, pentru suprafața de 528 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

superficiar, titularul dreptului de superficie 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 proprietarii construcțiilor contravaloarea folosinței terenului pe care acestea sunt amplasate, propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea numiților Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva , 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 nr. 14 de 14 euro/mp. Ținând cont că durata de existență a dreptului de superficie asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Turda este 5 ani, modalitatea de stabilire a sumei datorate, ce va fi plătită lunar de către beneficiarii dreptului de superficie, se va calcula având la bază principiul recuperării valorii de piață a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de superficiari în temeiul contractului de superficie. Astfel, prin utilizarea următorului calcul $14 \text{ euro/mp} \cdot 5 \text{ ani} = 2,8 \text{ euro/mp/an} \cdot 12 \text{ luni} \cdot 528 \text{ mp} = 123,20 \text{ euro/lună}$, s-a stabilit chiria datorată de superficiari.

Terenul în suprafață de 528 mp, aparține domeniului privat al municipiului Turda, conform CF 62403.

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie 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 superficial.

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 superficie cu titlu oneros în favoarea numiților Indreica Ioan și Indreica Aurelia Minerva asupra terenului în suprafață de 528 mp, situat în Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, teren identificat prin CF 62403, 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.62403	1497	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 1497 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.

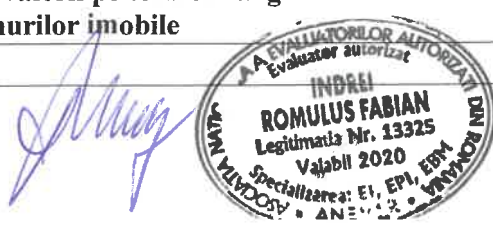
Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2018:

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

Ghiduri metodologice de evaluare



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 1497 mp:
 - $V = 18.550 \text{ EUR}$, adica 89.760 Lei
 - Valoarea unitară este 14 EUR/mp

Valoarea nu include TVA

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 14 EUR/mp- $V_{piata}/25 \text{ ani} = 14 \text{ EUR}/25 \text{ ani} = 0.56 \text{ EUR}/\text{mp}/\text{an}$, adica 2.7 LEI/mp/an (valoare rotunjita)

Valoarea nu include TVA

Ipoteze:

- 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 IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare



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,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
28.08.2020



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 confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. 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
1.2 CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1 IPOTEZE.....	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.....	9
2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1 Procedura de evaluare	10
Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.	
Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:.....	10
➤ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;	10
➤ inspectia bunurilor imobile;;	10
➤ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;	10
➤ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;.....	10
➤ deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;	10
➤ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii; ..	10
➤ aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.	10
Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.	10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
TIPUL ZONEI	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
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.....	18

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: 1497 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= 18.550 EUR, adica 89.760 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 ca:

- 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 părțile 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 asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă 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 destinatar 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 destinatar 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- PRIMĂRIA 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 1497 mp

Pe teren exista o constructie cu destinatie de Casa de locuit+ anexe gospodărești- regim de inalțime PARTER+ MANSARDĂ

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- imaginii foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- neconstruibil- suprafată 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 retele 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 retele 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 să scadă este opinia analiştilor pieţei 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
- Unităţi 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.

Instituii de cult- se afla in apropiere

Unităţi medicale- in centrul orasului

Sedii de bănci- la cca 1,2 km- str. Gh. Bariţiu

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existentă*

Retea urbana de apa- canal: *existentă*

Retea urbana de termoficare: *nu este*
Retea urbana de gaze: *existentă*
Retea urbana de telefonie fixă și mobilă: *existentă*
Altele- televiziune prin cablu

TIPUL ZONEI

- Strada Frăgăriște la cca. 1.5 km față de centrul orașului, strada de legătură între centrul orașului și principalul punct turistic al orașului- Salina Turda
 - La cca. 600 m este zona Baile Sărate Turda
 - Accesul pe proprietate se face direct din str. Frăgăriște- strada asfaltată, stare tehnică bună
- Plan de situație și Plan de amplasare în zona sunt prezentate în Anexa 2 și Anexa 3

3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- în zona de locuințe rezidențiale individuale (preponderent), acces din 2 străzi asfaltate.
- Suprafața parcelei de teren de $S = 1497 \text{ mp}$
- Deschiderea cca. 88 ml, raport laturi de 1/3.3 : acces direct de pe 2 străzi asfaltate
- Relief- teren în pantă ușoară
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriasilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței, forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară se autoreglează, dar este afectată direct de reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul dat proprietățile analizate sunt proprietăți imobiliare de tip teren intravilan constructibil, localizat în zona periferică a municipiului Turda- zona de preponderent de reședințe individuale vechi, zona liniștită cu trafic rutier redus, în zona de interes turistic ale orașului- Salina Turda, Baile sărate și Grădina Zoologică Turda.

În municipiul Turda, municipiul cu un număr de cca. 48000 locuitori (al doilea oraș ca mărime din județul Cluj), cea mai mare parte a forței de muncă lucrează în domeniul industrial, prestări servicii și comercial.

În perioada primilor 8-10 ani de la Revoluție în oraș au încetat activitatea (sau a fost redusă drastic) cele mai mari societăți care ocupau cca. 70-80% din totalul forței de muncă- CIMENTUL, REFRACTARA, STICLA, ELECTROCERAMICA, TURDEANA s-a ajuns ca nivelul somajului să fie foarte ridicat, orașul făcând toate demersurile pentru a fi încadrat la „zona defavorizată”. În acest timp în Cluj- Napoca, la 30 km departare, piața imobiliară a cunoscut o dezvoltare deosebită, prețul proprietăților- terenuri, apartamente case, spații industriale, de depozitare- au ajuns la valori mari orientând investitorii către zonele suburbane și orașele din vecinătate (Turda, Campia Turzii, Gherla, Dej).

Darea în folosință a autostrăzii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientării investitorilor către Turda și Campia Turzii, la această dată mult mai bine cotate decât celelalte orașe din județ (Gherla, Dej, Huedin) dar și un salt deosebit al prețurilor proprietăților imobiliare până în septembrie- octombrie 2008- declanșarea crizei globale și apoi o scădere deosebită în 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 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 caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de case/vile si mai nou pensiuni- numarul redus de spatii de cazare fata de afluxul de turisti datorat SALINEI RURDA (in special pe timpul verii) orienteaza investitorii spre acest tip de proprietati.

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND.

Cei care poseda bani se asteapta la scaderea preturilor proprietatilor imobiliare sau la aparitia la vanzare a unor proprietati al caror proprietari sunt in situatii financiare dificile- oportunistii.

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

Pentru proprietatea analizata, cererea de proprietati similare este relativ constanta fata de anii anterior, intrucat potentialii cumparatori fac parte din categoria investitorilor care amana investitia in speranta scaderii preturilor.

Analiza ofertei competitive

Oferta pe piata imobiliara reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere intr-o perioada de timp, pe o piata data. Gradul de raritate pentru o anumita proprietate este dat de existenta ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment si la un anumit pret.

Segmente reprezentative: oferta de proprietati imobiliare similare celei evaluate este compusa in principal din proprietati apartinand unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt ofertate la vanzare un numar mare de proprietati comparabile, dar numarul tranzactiilor reale este redus.

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-160 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concludiza ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate este "piata slab activa", **oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere- piata a cumparatorilor**

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

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” - suprafata parcelei de teren analizate este adecvata pentru a se obtine autorizatii de construire in actualele conditii impuse de PUG si RLU aprobate de Consiliul Local al Municipiului Turda.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

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

Pentru estimarea valorii de piata a parcelor 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 analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

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. Frăgăriste 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 89.760 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

☑️ Răspunde rapid

În ultimul mesaj: 2018

Anunțurile utilizatorului

Trimite mesaj

0740 912 166

Loc de întâlnire

📍 Turda, județ Cluj

Teren intravilan - 1099mp - Ciresului FN



26 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă 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 adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro,
disponibilă pentru Android, iOS

Adăugat de pe telefon La 15:57, 8 septembrie 2020

Vizualizări: 4762

Număr anunț: 113396066

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

Vanzator



Doru

Membru din iul. 2017

Anunțurile utilizatorului

Trimite mesaj

0744 961 012

Loc de întâlnire

Turda, Județ Cluj



Vand teren intravilan



23 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă 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 și lungime de 228.80 m .

Anunt adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro,
disponibilă pentru Android, iOS

Adăugat de pe telefon La 16:03, 8 septembrie 2020

Vizualizări: 7996

Număr anunț: 142287263

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

Registrat din 2012

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorului

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

Oferit de: **Proprietar**

Suprafata utila: **2 500 m²**

Descriere

Vand teren, intabulat, unic proprietar, zona Bai, la capatul strazii Ciresului in zona ultimelor caseilor cu iesire in strada Sesului.
 Intabulat CF, numar 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

Modificari: 259

Numar anunt: 194925598

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			
Incadrae teren	extravilan	extravilan			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			



Vanzator



Crisan

Pe site din anul 2012

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorului

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 CF, numar 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

Vizualizari: 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			
Incadrae teren	extravilan	extravilan			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			

Suprafata	1,423	77	1,099	6,000	2,500
	adecvata construcții rezidentiale	cele mai bine cotate la suprafete 400- 1000 mp- adecvate rezidential, ajustare negativă la comparabila T2 si pozitive la 1, T3 și T4- suprafată 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%
		ajustare negativă la T3 care are viță de vie și livadă			
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			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 4**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei A**, la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **16.7 EUR/mp**.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 14 EUR/mp.

Valoarea parcelei de teren devine:

Parcela cu $S = 1497 \text{ mp} \cdot 14 \text{ EUR/mp}$ - $V = 18.550 \text{ EUR}$, adica cca. 89.760 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocariei), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste.

Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

Avand in vedere ca sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactionarea si ofertarea de parcele comparabile in zona analizata, in opinia mea, valoarea relevanta pentru proprietatea de evaluat este relevanta prin Comparatii de piata.

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

Parcela S= 1497 mp- V= 18.550 EUR, adica 89.760 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	$V_{\text{teren}} = 18.550 \text{ EUR}$, adica 89.760 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. 62403 Turda

Nr. cerere	8393
Ziua	05
Luna	03
Anul	2020



Cod verificare
100083023070

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62403	1.497	

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 62403 a imobilului cu numărul cadastral 62403/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, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA DOMENIUL PRIVAT , CIF:4378930		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62295/Turda, in scrisa 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
7088 / 05/03/2019		
Act Administrativ nr. 8312, din 11/04/2019 emis de Primăria Turda;		
B6	Se notează înscrierea referitoare la actualizare de date cadastrale în sensul menționării suprafeței rezultată din măsurători a imobilului teren de sub nr. de Ord A1, ca fiind de 1497 mp.	A1

C. Partea III. SARCINI .

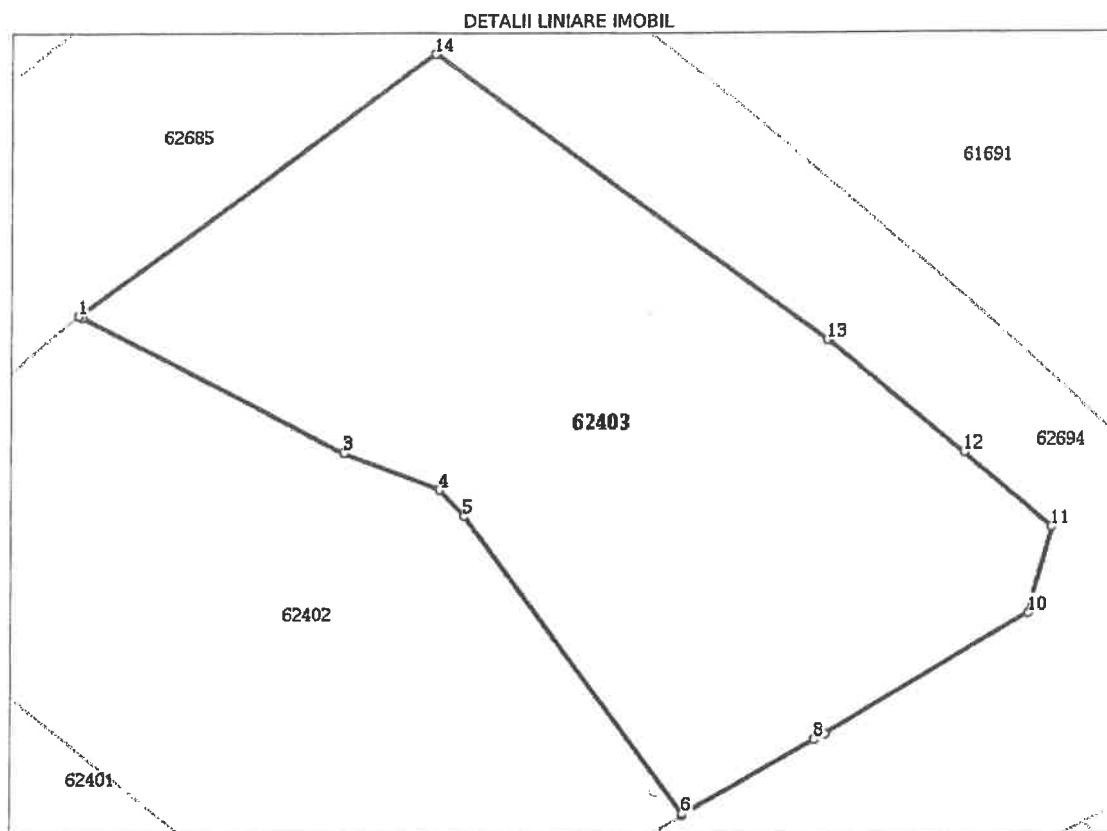
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62403	1.497	

* 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	1.497	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.277
2	3	19.91
3	4	7.005
4	5	2.5
5	6	25.121
6	7	0.083

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.266
8	9	0.868
9	10	16.018
10	11	6.0
11	12	7.915
12	13	12.144
13	14	33.039
14	1	29.839

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

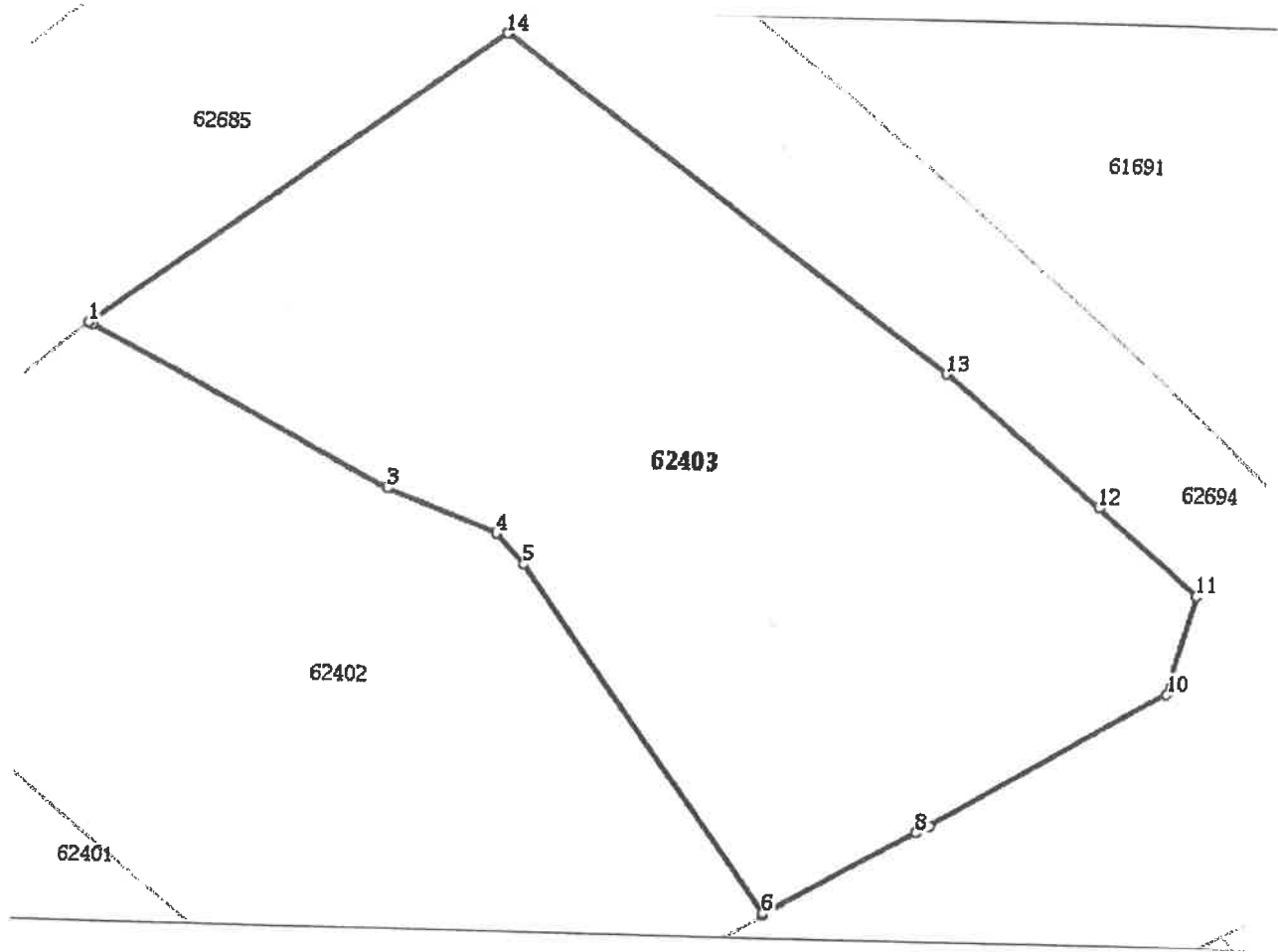
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

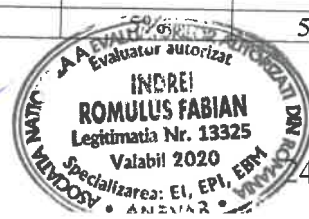
05/03/2020, 09:31





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)	1497	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%



<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	1.04	0.92	0.92
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	20.8	18	18.4
<i>Vecinatati</i>	terenuri constructii, intravilane	terenuri constructii, - case indiv.	terenuri constructii, și arabile	zona de case	zona de case
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	20.8	18.40	18.4
<i>Starea terenului</i>	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Geometrie,</i>	forma poligonala,	forma poligonala,	forma dreptung.	forma dreptungh.	forma dreptungh.
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	20.8	18.4	18.4
<i>Suprafata (mp)</i>	1497	77	1099	6000	2500
<i>Ajustare %</i>		10.0%	-5.0%	10.0%	5.0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		1.7	-1.0	1.84	0.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		17.5	19.8	20.2	19.3
<i>Deschiderea la strada (ml), raport laturi</i>	raport laturi 1/1.8,	raport laturi 1/1.2,	raport laturi 1/3,	26 ml, 1/8.7	10.5 ml, 1/4
<i>Ajustare %</i>		-5%	0%	10%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-0.8	0.0	2.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		16.7	19.8	22.3	19.3
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		3.3	10.4	12.1	9.2
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		20.00%	50.00%	66.00%	50.00%
<i>Numar ajustari</i>		3	5	6	5
<i>Valoare estimata - EUR/mp</i>	16.7	CONCLUZIE: Comparabila 4 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	47.90				
Valoare totala teren - EUR	25.000				





Teren nr. Cadastral 62403





Str. Frăgăriște

Beneficiari: INDREICA IOAN

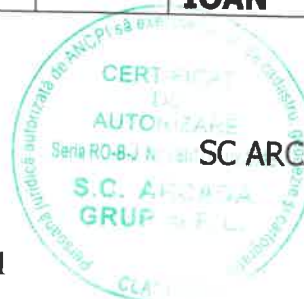
Documentație tehnică în vederea
Notării drepturilor de suprafață asupra terenurilor
ocupate de construcții și stabilirea unor drepturi de
servitute de trecere pietonale și auto
pentru imobilele situate în:

Turda str. Drumul Ceanului nr.14

Întocmit
SC ARCADA GRUP SRL

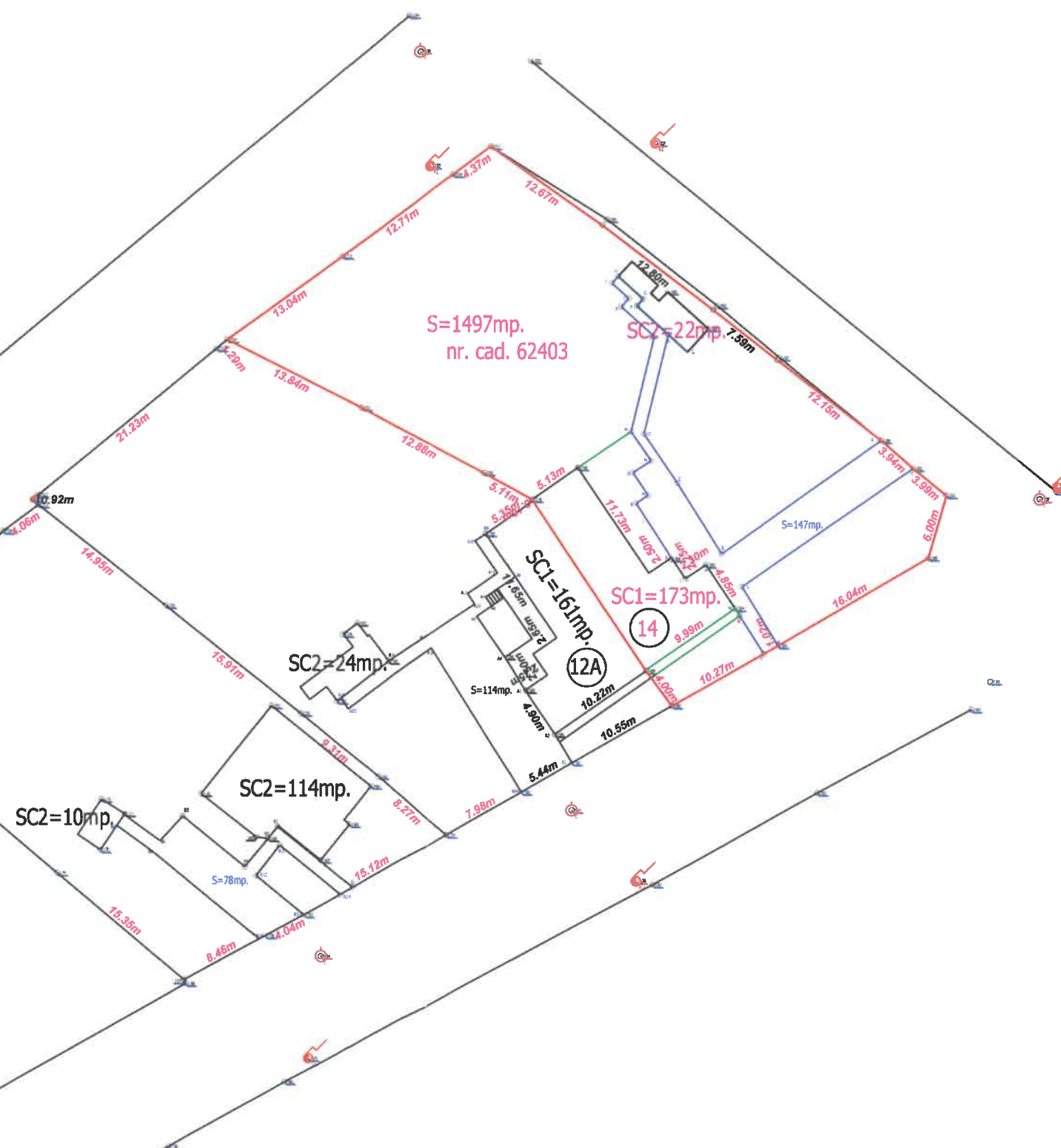
**TABEL CU MIȘCAREA PARCELELOR
TERITORIUL ADMINISTRATIV TURDA**

SITUAȚIA ACTUALĂ CONFORM C.F.					
Nr. C.F.	Număr		Descriere imobil	Supr.	Proprietari
	cad	topo		mp	
62403	62403	-	Curti constructii	1497	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat
			TOTAL SUPRAFATĂ		
SITUAȚIA INTERMEDIARA - dezmembrare					
Nr. C.F.	Număr		Descriere imobil	Supr.	Proprietari
	cad	topo		mp	
62403	62403/ 1	-	Curti constructii	1302	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat
62403	62403/ 2	-	Curti constructii	22	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat
62403	62403/ 3	-	Curti constructii	173	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat
SITUAȚIA INTERMEDIARA - întabulare drept de suprafață					
Nr. C.F.	Număr		Descriere imobil	Supr.	Proprietari
	cad	topo		mp	
62403	62403/ 1	-	Curti constructii	1302	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat Drept de servitute de trecere delimitata de punctele: A, B, C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,R ,S,T pentru asigurarea accesului la imobilele prevazute cu nr. cad 62403/2, 62403/3
62403	62403/ 2	-	Curti constructii	22	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat Drept de suprafață in favoarea lui: INDREICA IOAN
62403	62403/ 3	-	Curti constructii	173	MUNICIPIUL TURDA domeniu privat Drept de suprafață in favoarea lui: INDREICA IOAN



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

Numele si prenumele beneficiarilor:
INDREICA IOAN



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

DATA: 27.02.2020

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62403 Turda

Nr. cerere	8393
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	62403	1.497	

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 62403 a imobilului cu numărul cadastral 62403/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 1) MUNICIPIUL TURDA DOMENIUL PRIVAT , CIF:4378930 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62295/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 21303 din 02/09/2016;	A1
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
7088 / 05/03/2019		
Act Administrativ nr. 8312, din 11/04/2019 emis de Primăria Turda;		
B6	Se notează înscrierea referitoare la actualizare de date cadastrale în sensul menționării suprafeței rezultată din măsurători a imobilului teren de sub nr. de Ord A1, ca fiind de 1497 mp.	A1

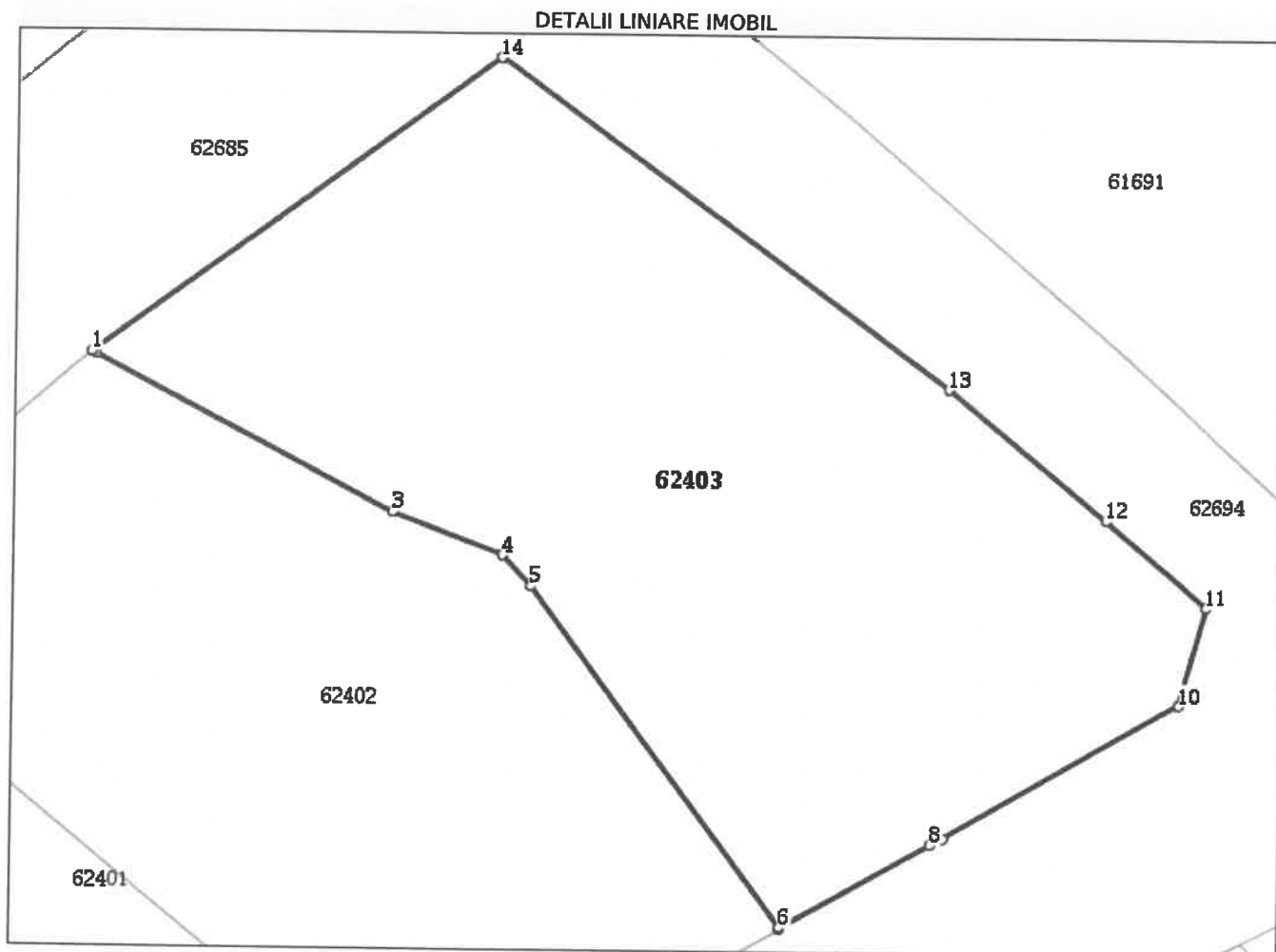
C. Partea III. SARCINI .

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
62403	1.497	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.497	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.277
2	3	19.91
3	4	7.005
4	5	2.5
5	6	25.121
6	7	0.083

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.266
8	9	0.868
9	10	16.018
10	11	6.0
11	12	7.915
12	13	12.144
13	14	33.039
14	1	29.839

**** 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,

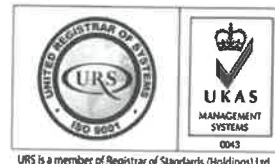
05/03/2020, 09:31



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. 13942/31.08.2020

CERTIFICAT

DE ATESTARE A EXISTENȚEI CONSTRUCȚIEI

Urmare a cererii inregistrate cu nr. 13942/02.07.2019, de catre d-l INDREICA IOAN, confirmam ca pe terenul situat in Turda , str. Drumul Ceanului, nr. 14, inregistrat in cartea funciara cu nr. 62403 Turda, nr. cadastral/topografic 62403-proprietatea MUNICIPIUL TURDA DOMENIUL PRIVAT, exista 2 constructii proprietatea d-lui INDREICA IOAN si sotia INDREICA AURELIA-MINERVA, edificate 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

- C1-Destinatia : casa familiala,
- Demisol : 2 camere, 2 bai, 2 pivnite, camara,
- Parter : 3 camere, dormitor, hol, bucatarie, 2 bai,
- Regimul de inaltime : D+P
- Suprafata construita : 171,88 mp
- Suprafata construita desfasurata : 227,00 mp,
- C2-Destinatia : anexa
- Parter : magazie, wc,
- Regimul de inaltime : P
- Suprafata construita : 13,00 mp
- Suprafata construita desfasurata : 13,00 mp,

Prezentul certificat s-a eliberat pentru inregistrarea 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

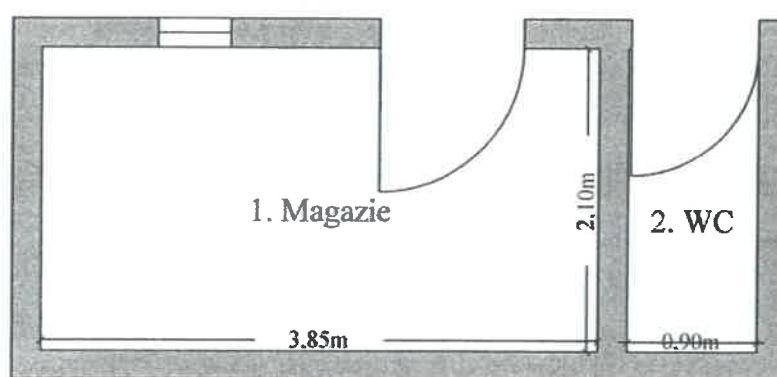




62398

RELEVU
C2 - ANEXĂ
Scara 1:50

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului Mun. Turda, str. Drumul Ceanului, nr. 14, jud. Cluj.
Cartea Funciara colectiva nr.	-	UAT
Cod unitate individuala(U)	-	C.F. individuala nr.
		TURDA



SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 13 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 13 mp

Nr încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utila [mp]
1	Magazie	8.1
2	WC	1.9
Suprafata utila = 10.0 mp		
Suprafata totala = 10.0 mp		

Executanți
(semnătură și ștampilă)

Recepționi
(semnătură, parafă)

Data

31.08.2020

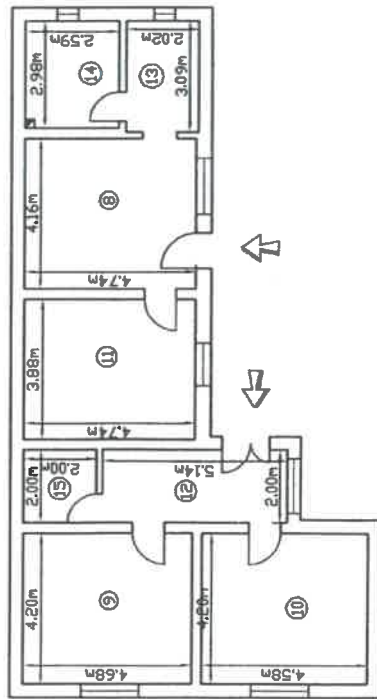
Data

RELEVEU C1 - CASA FAMILIALA

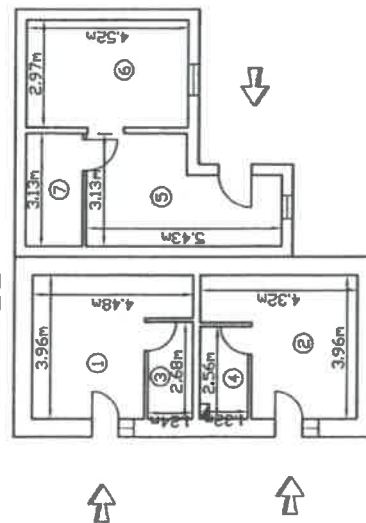
SCARA 1:200

ADRESA: LOC.TURDA, STR. DRUMUL CEANULUI, NR. 14, JUD. CLUJ

PARTER



DEMISOL



Recapituляție		
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
DEMISOL		
1	Camera	14.02
2	Camera	13.33
3	Baie	3.33
4	Baie	3.27
5	Pivnita	14.04
6	Pivnita	13.51
7	Camara	4.95
PARTER		
8	Camera	19.72
9	Camera	19.66
10	Camera	19.24
11	Dormitor	18.39
12	Hol	10.52
13	Bucatarie	6.24
14	Baie	7.66
15	Baie	4.00
	Suprafața Utilă =	171.88
	Suprafața totală =	171.88
	Suprafața desfasurată =	227.00



ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMARIA

Birou administrare fond funciar și registru agricol
NR. 8887 din 28. 04. 2020

ADEVERINTA

Se adevereste prin prezenta ca d-nl INDREICA IOAN, cu domiciliu in Turda, str.Dr. Ceanului nr.14 jud.Cluj , figureaza in evidenta registrului agricol, vol. 38 poz. 17, cu o suprafata de 0,1200 ha, astfel: 0,0200 ha curti constructii si 0,1000 ha arabil , suprafata situata in intravilanul municipiului Turda , pe str.Dr. Ceanului nr.14.

S-a eliberat prezenta pentru a-i servi la **S.E.P. GIS TURDA**

PRIMAR
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

SECRETAR GENERAL,
ELENA MIHAELA MARGINEAN

SEF BIROU,
ANCA RADU

Intocmit: Aruncutean R . 2ex

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA
Nr. 20.213 din 05.10.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 298 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. **1309** din **07.10.2020**.

pentru imobilul - **teren și/sau construcții** - situat în județul **CLUJ** , municipiul **TURDA**, cod poștal
401170 , strada **DRUMUL CEANULUI**, nr. **14** , bl. - , sc. - , et. - , ap. - .
sau identificat prin **plan cadastral și extras C.F. de informare nr. 62403 Turda cu nr.cad. 62403**

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. 62403 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 însoirii 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)

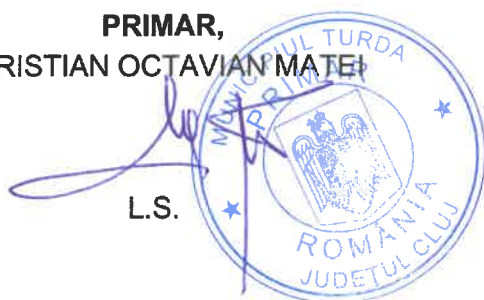
d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original)

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



L.S.

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