ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A NR. 17

din data de 28.02.2019

privind concesionarea fără licitaţie publică a unui teren în suprafaţă de 36 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în sedinţa ordinară din data de 28.02.2019.

Luând în dezbatere ***proiectul de hotărâre*** privind concesionarea fără licitaţie publică a unui teren în suprafaţă de 36 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj, înscris în CF. nr. 63809 Turda, identificat cu nr. cad. 63809, în vederea extinderii construcţiei pentru societatea SAVARINA S.R.L., cu sediul în Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj, proiect elaborat din initiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* comun al Serviciului Administraţie Publică Locala şi Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Cadastru, precum şi *avizul* comisiei de specialitate nr. 3 – *pentru urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului, investiţii*, a Consiliului Local al municipiului Turda.

Ţinând seama de prevederile art. 15, lit. e din Legea nr. 50/1991- republicată *-privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii*, precum şi de dispoziţiile Ordinului nr. 119/2014 *pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*;

În temeiul dispoziţiilor art. 36, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 5, lit. b, art. 45, art. 115, alin. 1, lit. b din Legea nr. 215/2001 *privind administraţia publică locală*, republicată, precum şi ale Regulamentului de organizare si functionare al Consiliului Local al municipiului Turda;

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se aprobă concesionarea fără licitaţie publică, a unui teren în suprafaţă de de 36 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj, înscris în CF. nr. 63809 Turda, identificat cu nr. cad. 63809, în vederea extinderii construcţiei, către societatea SAVARINA S.R.L., cu sediul în Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj,

Art. 2. Durata concesionării este de 25 de ani, începând cu data predării-primirii terenului, consemnată în procesul verbal ce va constitui anexă la contractul de concesiune.

Art. 3. Preţul concesiunii (fără T.V.A.), este de 1.360 EUR, adica 6.330 lei, pentru întreaga suprafaţă concesionată, preţ stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de IRF Consulting S.R.L. la data de 11.12.2018, la un curs de referinţă pentru conversia în valută de 4,6528 lei/EUR.

Art. 4. Preţul concesiunii se va achita până la data de 28.02.2020. Neplata la termenul stabilit, atrage perceperea de majorări de întârziere în cuantum de 0,01% pe zi întârziere.

Contractul de concesionare va fi întocmit de către Serviciul Evidenţă Patrimoniu şi GIS.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituţiei Prefectului Judeţului Cluj, precum şi Arhitectului Şef, Direcţiei Economice, Direcţiei Impozite şi Taxe Locale, Serviciului Administraţie Publică Locală, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Cadastru şi Serviciului Evidenţă Patrimoniu şi GIS, în vederea ducerii la îndeplinire, societăţii SAVARINA S.A. şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului Local Turda şi postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ,
Moldovan Adrian Petru

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL municipiului TURDA,
Jr. Paula Letiţia Mic

VOTURI : pentru 15
împotrivă -
abţineri 3

Numărul total al consilierilor în funcţie este 20.
Numărul consilierilor participanţi la vot este 18.

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
INSTITUTIA PRIMARULUI MUNICIPIULUI TURDA
Piaţa 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: primaria@primariaturda.ro
Web site: www.primariaturda.ro

EXPUNERE DE MOTIVE

Obiectul proiectului de hotarare supus dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Municipiului Turda il constituie concesionarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 36 mp. situat in Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj, inscris in CF. 63809 Turda, identificat cu nr. cad. 63809, in vederea extinderii constructiei pentru societatea SAVARINA S.R.L., cu sediul in Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj, reprezentata prin administrator d-na Cecalacean Eva Ildiko,

Terenul inscris in CF 63809 Turda, identificat cu nr. cad. 63809, face parte din domeniul privat al municipiului Turda.

Solicitarea cu nr. 24.946/22.11.2018, a fost adresata autoritatii administratiei publice locale de catre societatea SAVARINA S.R.L., cu sediul in Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj, reprezentata prin administrator Cecalacean Eva Ildiko, proprietara a spatiului comercial situat la parterul Blocului nr. 102-104, inscris in CF 50067, identificat cu nr. Cad. 50067, cu adresa administrativa in Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj.

Asupra parcelei de 36 mp se doreste edificarea unei terase aferente spatiului comercial.

In conformitate cu prevederile art. 15 lit. "e" al legii 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, terenurile destinate construirii, se pot concesiona fara licitatie publica cu plata unei taxe de redeventa stabilita potrivit legii, pentru extinderea constructiilor pe terenurile alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Pretul concesiunii (fara T.V.A.) a fost stabilit conform Raportului de evaluare intocmit de IRF Consulting S.R.L. la data de 11.12.2018, este de 1.360 EUR , adica 6.330 lei, la un curs de referinta pentru conversia in valuta de 4,6528 lei/EUR pentru intreaga suprafata concesionata.

Pretul se va achita pana la data de 28.02.2020.

Neplata la termenul stabilit, atrage perceperea de majorari de intarziere in cuantum de 0,01% pe zi intarziere.

Contractul de concesionare va fi intocmit de catre serviciul Evidenta Patrimoniu si GIS.

In considerarea celor expuse va solicitam adoptarea proiectului de hotarare in forma prezentata.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
Piaţa 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: primaria@primariaturda.ro
Web site: www.primariaturda.ro

Nr. 3910/20.02.2019

RAPORT DE SPECIALITATE COMUN AL S.A.P.L SI S.U.A.T.

Proiectul de hotarare supus dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Municipiului Turda priveste concesionarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 36 mp. situat in Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj, inscris in CF. 63809 Turda, identificat cu nr. cad. 63809, in vederea extinderii constructiei pentru societatea SAVARINA S.R.L., cu sediul in Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj, reprezentata prin administrator d-na Cecalacean Eva Ildiko,

Terenul inscris in CF 63809 Turda, identificat cu nr. cad. 63809, face parte din domeniul privat al municipiului Turda.

Solicitarea cu nr. 24.946/22.11.2018, a fost adresata autoritatii administratiei publice locale de catre societatea SAVARINA S.R.L., cu sediul in Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj, reprezentata prin administrator Cecalacean Eva Ildiko, proprietara a spatiului comercial situat la parterul Blocului nr. 102-104, inscris in CF 50067, identificat cu nr. Cad. 50067, cu adresa administrativa in Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj.

Asupra parcelei de 36 mp se doreste edificarea unei terase aferente spatiului comercial.

In conformitate cu prevederile art. 15 lit. "e" al legii 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, terenurile destinate construirii, se pot concesiona fara licitatie publica cu plata unei taxe de redeventa stabilita potrivit legii, pentru extinderea constructiilor pe terenurile alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Pretul concesiunii (fara T.V.A.) a fost stabilit conform Raportului de evaluare intocmit de IRF Consulting S.R.L. la data de 11.12.2018, este de 1.360 EUR , adica 6.330 lei, la un curs de referinta pentru conversia in valuta de 4,6528 lei/EUR pentru intreaga suprafata concesionata.

Pretul se va achita pana la data de 28.02.2020.

Neplata la termenul stabilit, atrage perceperea de majorari de intarziere in cuantum de 0,01% pe zi intarziere.

Contractul de concesionare va fi intocmit de catre serviciul Evidenta Patrimoniu si GIS.

In considerarea celor expuse va solicitam adoptarea proiectului de hotarare in forma prezentata.

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

SEF S.U.A.T.
MARIN FANTANA

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3
NR. 89 DIN 21.02.2019

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 36 mp / 1 buc. în Turda, Calea Victoriei nr. 102-104, jud. Cluj

Având în vedere:

L50/1991
L215/2001
Regulamentul de organizare și funcționare al CL

În temeiul prevederilor:

expunere motive
raport de specialitate
raport de evaluare
extras CF

Pentru considerentele arătate mai sus, comisia de specialitate a hotărât

Președintele comisiei

Secretarul comisiei

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.0262/2018

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:
Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in Oras Turda, strada Calea Victoriei, nr. 102- 104., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea concesionarii- terenului incadrat in Domeniul privat al Primariei Turda
Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 05.12.2018, in Oras Turda, strada Calea Victoriei, jud. Cluj, in prezenta Dlui Fântână Marin , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:
- **Teren intravilan-** in suprafata de 36 mp si 44 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr. 63809 respectiv 63810– BCPI Turda, conform extraselor de Carte Funciara anexate.

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

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

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

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	**1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general)** **2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** **3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)** **4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)** **5. SEV 104- Tipuri ale valorii** **6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** **7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului** **8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor**
Ghiduri metodologice de evaluare	**9. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil** **10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**
	11. Glosar IVS 2018

Metodologia de evaluare aplicata:
- **abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile**

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI Evaluator autorizat INDREI ROMULUS FABIAN Legitimatia Nr. 13325 Valabil 2019 Specializarea: ANEVAR

- **abordarea prin metoda extractiei- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- putine informatii de piata relevante disponibile informatii de piata- nu se impun alte metode.**

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 11.12.2018.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenurilor:**
  - **Parcela cu S= 36 mp- V= 1.360 EUR, adica cca. 6.330 Lei (rotunjit)**
  - **Parcela cu S= 44 mp- V= 1.660 EUR, adica cca. 7.720 Lei (rotunjit)**

*Valoarea de piata nu include valoarea TVA

Valoarea concesiunii

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

Capitolul II - Procedura administrativa de initiere a concesionarii

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 36 mp- V_{piata}/25 ani= 1.360 EUR/25 ani= 54.4 EUR/an, adica 253 LEI/an

Teren 44 mp- V_{piata}/25 ani= 1.660 EUR/25 ani= 66.4 EUR/an, adica 308 LEI/an

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 4.6528 LEI/EUR.*

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2018, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI – Evaluator autorizat – INDREI ROMULUS FABIAN – Legitimația Nr. 13325 – Valabil 2019 – Specializarea: EPI, EBM, VAMI – ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ IRF CONSULTING S.R.L. CLUJ-ROMÂNIA

Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2018 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, str. Calea Victoriei, nr. 102- 104., 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
11.12.2018



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.0262/2018

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, str. Calea Victoriei, nr. 102- 104. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria 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

Decembrie 2018

CUPRINS

Declaratie de conformitate 3
CAPITOLUL I INTRODUCERE 6
1.1 REZUMAT 6
1.2 CERTIFICARE 7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII 7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII 8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT 8
2.4 TIPUL VALORIIESTIMATE 9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA 9
2.6 MODALITATI DE PLATA 9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII 9
2.8 RISCUL EVALUARII 9
2.9 SURSE DE INFORMATII 10
2.10 RESTRICTII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE 10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR 10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII 10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI 10
3.3 TIPUL ZONEI 11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII 11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 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 18
4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE 18
PREZENTAREA EVALUATORULUI 19

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Extrase 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 197 din 11.12.2018

1.	**EVALUATOR**	**SC IRF CONSULTING SRL**
	Legitimatie ANEVAR	**Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2018**
	Evaluator autorizat	**INDREI ROMULUS FABIAN**
	Parafa	**Nr. 13325 – valabila 2018**
	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: 0264313160 Fax: 0264317081
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	**PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
3.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 36 mp si 44 mp.** **In ANEXA 1 este prezentat Extrasele de carte funciara.**
	Proprietar	**PRIMARIA Turda- - domeniul privat**
	Adresa proprietatii	▪ **Oras Turda, strada Calea Victoriei**
	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 terenurilor:** **Parcela cu S= 36 mp- V= 1.360 EUR, adica cca. 6.330 Lei (rotunjit)** **Parcela cu S= 44 mp- V= 1.660 EUR, adica cca. 7.720 Lei (rotunjit)**

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2018, prin Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 05.12.2018.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si 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 11.12.2018.
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. Calea Victoriei, nr. 102- 104, inscrise in:

- **CF 63809- BCPI Turda- in suprafață de 36 mp**
- **CF 63810- BCPI Turda- in suprafață de 44 mp**

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Calea Victoriei, nr. 102- 104., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan
Suprafata teren 36 mp+ 44 mp
Pe teren exista constructii usoare, demontabile si transportabile de pe amplasament. Constructiile sunt realizate de catre chiriasul terenului.

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, conform Extraselor de Carte Funciara (Anexa nr,1)

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

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: 11.12.2018, curs de referinta comunicat de BNR – 4.6528 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 05.12.2018 in prezenta Dlui Fântână Marin, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- neconstruibil- suprafețe reduse pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona centrala a cartierului MICRO 2 si semicentrala a localitatii TURDA , cartier MICRO 2
- **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate construirii suprafete reduse, are retele de utilitati complete.**
- **Terenul este cu acces la un drum asfaltat,.**

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, fara 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. 5-10 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extrase de Carte Funciara nr. 63809 respectiv 63810.**

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: Act administrativ nr.309/27.09.2018 emis de Consiliul Local Turda, Act administrativ nr. 253/14.08.2018, respectiv 31705–BCPI TURDA, Act administrativ nr. 253/14.08.2018- Primaria Mun. Turda,
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat (Extrase de Carte Funciara prezentat in **Anexa 1).**

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a cartierului MICRO 2, semicentrala a orasului- zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte- preponderent- si sedii de firme, spatii comerciale,

In zona se afla supermarketuri LIDL (la cca. 400 m) si LIDL (la cca, 300 m), supermarket al SC CSA94), spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 2 km
- Unitati comerciale la cca m magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 2 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.2 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 3.5 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere
Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III
Sedii de banci- la cca 50- 60 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, CEC Bank

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

TIPUL ZONEI
Tipul zonei
- Zona semicentrala a orasului Turda dar zona cea mai intes populata a orasului.
- Zona de terenuri construite in imediata apropiere a terenului de evaluat si terenuri libere pentru construire in zona periferica a orasului- strazile T. Arghezi si Câmpiei, incadrate in intravilan amplasate in zona cu cea mai mare dezvoltare imobiliar pentru resedinte individuale,
- exista transport in comun la cca. 70-80 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO 1 la cc. 0,4 km.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII
TEREN INTRAVILAN
- Amplasare- in zona de locuinte colective – blocuri cu P+4E pina la P+ 8E.
- Suprafata parcelelor de teren S = 36 mp si 44 mp
- Deschiderea la 2 fronturi : Strada Calea Victoriei si alee intre blocuri de locuinte
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
Definirea pietei

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

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

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

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

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decit celelalte orase din judet (Gherla, Dej,

Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pina in septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita in 2009- 2013.

In ultimii ani, in domeniul industrial s-au facut cateva investitii importante de catre agenti economici mari ai orasului (HOLCIM, RIGIPS) iar in utima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici (firme ca Marele Alb, CSA 94, SUCCES –care a cumparat firma Roland) sau aparitia altor investitori in zona- RIGIPS Romania, PARMUR,, I&C Transilvania Constructii, etc. Numarul investitiilor in constructii a fost in continua crestere mai ales pe principalele artere de circulatie.

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 constitue 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 KAUFLAND.

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 15-150 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 concluziona 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 consideratie, 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 anexe la spatii comerciale"**.

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 anexe la spatii comerciale" poate fi folosit in prezent ca spatii de parcari auto- suprafetele celor doua parcele de teren anlizate sunt reduse pentru a se obtine autorizatii de construire.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafetele de teren evaluate sunt, in opinia mea, prea mici pentru a fi clasate in terenuri construibile.

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

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

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

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

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

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDbxleO.html#ba2a494a29



50 €

Salveaza-ti timpul! Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

(074) 570-7707

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta

Olx

Vand teren

Turda, judet Cluj Adaugat de pe telefon La 17:17, 10 decembrie 2018, Numar anunt: 170486162

Vand teren intabulat situat in Turda.are toate utilitatile: apa, gaz, canalizare, curent si este pregatit si ingradit.In cartierul Poiana langa intrarea de la stadion.parcelabil

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



Comparabila B- https://lajumate.ro/super-teren-intravilan-cu-cf-700mp-in-poiana-turda-8823330.html

Teren intravilan cu CF- 700mp in Poiana -Turda zona centrala

Turda, Cluj

Acum 4 zile

50 EUR

Felicia
PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

1/2



Zona	**Central**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**700**
Front stradal (metri)	**16**	Utilități	**Da**

✓ Preț negociabil

Oferta exceptionala situata intr-o zona cu potential. Va facem cunoscuta o oferta de vanzare a unui teren intravilan cu CF, in suprafață de 700 mp in cartierul Poiana, pe strada Campiei la principala-DN15, Turda. Utilitatile sunt la marginea terenului-strada: curent, apa, gaz, canalizare. Are front la strada aproape 16ml. Terenul chiar daca e situat la principală langa statia de autobus, spalatorie, magazine, scoli, e pozitionat intr-o zona liniștită. Daca va place aceasta oferta nu ezitati sa ne contactati telefonic la numerul de telefon: 0745241616.

TINMAR
Energia care intervine
O energie verde care intervine de urgență în condiții de avarie la instalațiile din casă
MAI MULT

Comparabila C– https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-la-materna-IDbw6Ho.html#93f8c5dac3



45 000 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul! Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0747 936 523

Turda, județ Cluj
Vezi pe harta

lucian
Pe site din aug 2015

Anunturile utilizatorului

Teren de vânzare la materna

Turda, județ Cluj | Adaugat de pe telefon La 20:40, 3 decembrie 2018, Numar anunt: 169953618

Vând 1172 mp de teren intravilan in Turda pe strada principala dupa stația de la materna înspre centru
Terenul este intabulat cu extras cf și categoria de folosință curți construcții

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



Comparabila D – vezi : https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-turda-zona-castrului-roman-pentru-pensiune-ID9cV37.html#2d927e6c61



85 000 lei

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0740 600 821

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta

Ciprian Mariuta
Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorului

Vand teren intravilan Turda zona Castrului Roman pentru Pensiune

Turda, judet Cluj Adaugat la 11:08, 11 decembrie 2018, Numar anunt: 136070105

Vând 1172 mp de teren intravilan in Turda pe strada principala dupa stația de la materna înspre centru
Terenul este intabulat cu extras cf și categoria de folosință curți construcții

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, IOS



Comparabila D – vezi : https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-turda-zona-castrului-roman-pentru-pensiune-ID9cV37.html#2d927e6c61



85 000 lei

Salveaza-ti timpul! Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0740 600 821

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta

Ciprian Mariuta
Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorului

Activ

Vand teren intravilan Turda zona Castrului Roman pentru Pensiune

Turda, judet Cluj Adaugat la 11:06, 11 decembrie 2018, Numar anunt: 136070105

Vand teren intravilan Turda zona Castrului Roman pentru Pensiune

Turda, judet Cluj Adaugat La 11:08, 11 decembrie 2018. Numar anunt: 136070105

Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	725 m²		

La Roche-Posay : **Lipikar AP+ are grija de pielea bebelusului tau!**

Vand teren intravilan in localitatea Turda in zona Castrului Roman Potaissa si a Bazinelor de apa
Suprafata: 725 mp
Curent si gaz la poarta
Apa in curte
Front la strada: 12,2 metri
Vedere panoramica foarte frumoasa a Turzii
Momentan sunt cultivati pomi fructiferi.

Zona foarte buna pentru construirea unei Pensiuni avand in vedere atractiile turistice din Turda si apropierea Turzii si a dezvoltarii turismului din ultimii ani din oras!

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:

- Valorile comparabilelor sunt cele de oferta- ajustare negativa 10%- procent de negociere a valorii de oferta
- Incadrarea terenurilor- toate comparabilele sunt terenuri intravilane
- Localizare- ajustari in plus sau minus functie de amplasament- cele mai cotate sunt terenurile cu destinatie rezidentiala amplasate in centrul loc. Turda, Comparabila A este pe str. Calea Victoriei dar mai departata fata de proprietatea de evaluat- ajustare pozitiva, Comparabila B este pe str. Câmpiei- mai slab cotata- ajustare pozitiva. Comparabila C amplasata pe Calea Victoriei, nu se impun ajustari. Comparabila D zona str. Castrul Roman mai departata de zona centrala, acces mai dificil- mai slab cotata- ajustare pozitiva.
- Marimea suprafetei terenurilor- Comparabilele au fost ajustate negativ 10%-proprietatea de evaluat sunt terenuri cu suprafete reduse practic nu sunt construibile decit in conditiile alipirii cu proprietati cu care are se poate alipi
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –au fost aplicate ajustari la acest nivel in functie de deschiderea la strada. Comparabilele C si D au fronturi de 20 ml – sunt construibile conform PUG
- Amenajari exterioare: nu au fost aplicate ajustari evaluarea se face in ipoteza ca proprietatile sunt libere pentru construire
- Dotarea cu utilitati sau apropierea de acestea- nu au fost aplicate ajustari la acest nivel

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilelor A si B**, la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **45 EUR/mp.**

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit naloarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 37,8 EUR/mp.

Valoarea terenurilor devine:

Parcela cu S= 36 mp- V= 1.360 EUR, adica cca. 6.330 Lei (rotunjit)

Parcela cu S= 44 mp- V= 1.660 EUR, adica cca. 7.720 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), 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 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Parcela cu S= 36 mp- V= 1.360 EUR, adica cca. 6.330 Lei (rotunjit)**
- **Parcela cu S= 44 mp- V= 1.660 EUR, adica cca. 7.720 Lei (rotunjit)**

Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 şi 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	**Parcela cu S= 36 mp- V= 1.360 EUR, adica cca. 6.330 Lei (rotunjit)** **Parcela cu S= 44 mp- V= 1.660 EUR, adica cca. 7.720 Lei (rotunjit),**
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	**Abordarea prin Comparatii de piata**
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

4.4 Valoarea concesiunii

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

Capitolul II - Procedura administrativa de initiere a concesionarii

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 36 mp- V_{piata}/25 ani= 1.360 EUR/25 ani= 54.4 EUR/an, adica 253 LEI/an

Teren 44 mp- V_{piata}/25 ani= 1.660 EUR/25 ani= 66.4 EUR/an, adica 308 LEI/an

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2018, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile