

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 94

din data de 23.05.2019

**privind vanzarea fara licitatie publica a unui imobil teren, in suprafata de 30 mp
situat in municipiul Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj**

Consiliul Local al Municipiului Turda, intrunit in sedinta ordinara din data de 23.05.2019;

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* cu privire la vânzarea fără licitație publică a unui imobil – teren in suprafata de 30 mp, situat în Turda, Str. Lianelor, FN, jud. Cluj catre proiect elaborat din initiativa d-lui Primar Cristian Octavian Matei;

Avand in vederea raportul de specialitate al SUATC, SAPL si avizul comisiei de specialitate nr. 3 a Consiliului Local, *pentru urbanism si amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public si privat, protectia mediului si investitii;*

In temeiul art. 36, alin. 2, lit. "c" si alin. 5, lit. "b", art. 45, alin. 1 si alin. 3, art. 115, alin. 1, lit. b, art. 123, alin. 3, din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si a Regulamentului de functionare al Consiliului Local al Municipiului Turda;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aproba reglementarea situatiei juridice a terenului imobil in suprafata de 30 mp, in scris in CF 64083 Turda, identificat cu nr. **top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/2**, in sensul transcrierii dreptului de proprietate a acestuia de pe Statul Roman, in favoarea Municipiului Turda – Domeniul Privat.

Art. 2. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a imobilului teren in suprafata de 30 mp, in scris in CF 64083 Turda, identificat cu nr. **top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/2**, imobil apartinand domeniului privat al Municipiului Turda, situat administrativ in Turda, str. Str. Lianelor , FN, jud. Cluj, in suprafata totala de 30 mp, catre

Art. 3. Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 114/20.03.2019, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., parte integranta din prezenta hotarare, este de

5137 lei, echivalentul a 1080 EUR, la cursul de referinta pentru conversie in valuta de 4,7564 lei/EUR. La aceasta valoare se adauga TVA.

Pretul de vanzare precizat la art. 3, va fi achitat integral pana la data de 31.12.2019.

Art.4. Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia Economica din cadrul Primariei Municipiului Turda.

Art. 5. Cumparatorul poate solicita intabularea dreptului de proprietate in C.F. numai dupa achitarea integrala a pretului. Cheltuielile ocazionate cu intabularea terenului vor fi suportate de cumparator.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Serviciului Administratie Publica Locala, Directiei Economice, Serviciului Evidenta Patrimoniu și GIS 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 SEDINȚĂ

Anca Doru Paul Ioan



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL municipiului TURDA

Jr. Paula Letitia Mic

VOTURI : pentru 19

împotrivă -

abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 19.



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

SUATC
Nr.10738/16.05.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Proiectul de hotarare supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Turda priveste vanzarea fara licitatie publica a imobilului teren ,in suprafata de 30 mp ,inscris in CF **64083** Turda, identificat cu nr. **top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/2**, catre

Necesitatea: Serviciul Administratie Publica Locala si Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru are inclus in activitatea sa identificarea de imobile libere de orice sarcini care apartin domeniului public si privat de interes local ale municipiului Turda, pentru care se propune valorificarea rationala si eficienta din punct de vedere economic de catre Consiliul Local al Municipiului Turda

Prin cererea nr. 27433/20.12.2018 adresata Primariei Municipiului Turda, de catre , solicita aprobarea cumpararii imobilului-teren in suprafata de 30 m.p., inscris in CF. nr.64083 Turda, identificat cu nr. top 1181/1/1/1/1/1/1/1/2, situat administrativ in municipiul Turda, Str. Lianelor, FN, jud. Cluj. Imobilul solicitat apartine domeniului privat al municipiului Turda, face obiectul contractului de concesiune nr. 28/01.06.1994.

Pe acest teren concesionarul actual a edificat o constructie in vederea efectuarii unor activitati de comert, conform obiectului contractului de concesiune si in conformitate cu obiectivele stabilite in contract de concedent.

Solicitantul a depus Raportul de Evaluare nr. 114/20.03.2019, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., conform caruia valoarea de vanzare a terenului concesionat in suprafata de 30 mp, inscris in CF. nr. **64083** Turda, identificat cu nr. **top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/2**, situat administrativ in municipiul Turda, Str. Lianelor, FN, jud. Cluj, este de 5.137 lei fara TVA, respectiv echivalent a 1080 EUR, la cursul de referinta pentru conversie in valuta de 4,7564 lei/EUR, valabil la 20.03.2019. La aceasta valoare se adauga TVA.Valoarea identificata de expert in cadrul Raportului se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc ofertate pe piata imobiliara la aceasta data pentru astfel de terenuri care au aceleasi caracteristici ca dimensiune, topografie, pozitionare, acces etc.

Pretul de vanzare, va fi achitat integral pana la data de 31.12.2019.

Nerespectarea obligatiilor de plata cu inca 30 de zile de la expirarea termenului de plata va duce la rezilierea contractului de vanzare – cumparare.

Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia economica prin compartimentul de resort.

Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate in C.F. numai dupa achitarea integrala a pretului. Cheltuielile ocazionate cu intabularea terenului vor fi suportate de cumparator.

2. Oportunitatea:

Orice comunitate urbană modernă trebuie să asimileze și să promoveze o viziune strategică în ceea ce privește dezvoltarea sa viitoare.

Avand in vedere ca imobilul respectiv nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT Turda, decat prin prelungirea concesiunii conform contractului sau prin vanzarea terenului aferent constructiei catre proprietarul acesteia, deliberativul turdean poate hotara care este modalitatea adoptata de valorificarea terenului.

3. Legalitatea:

Proiectul de hotarare propus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al municipiului Turda, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de prevederile următoarelor acte legislative in vigoare

In conformitate cu dispozitiile art 123 alin (3) al legii 215/2001-republicata- a administratiei publice locale " *Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărâsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*"

- prevederile art. 36, alin 2 lit. c și alin 5 lit.b, art. 45, art. 115 alin. 1 lit. B, din Legea nr. 215 / 2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile și completările ulterioare.

Propunerea privind vanzarea fara licitatie publica a terenului in suprafata de 30 mp de inregistrat in CF **64083** Turda, identificat cu nr. **top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/1/2**, catre

Consideram, ca este necesara, oportuna și legala, drept pentru care se va întocmi un proiect de hotarare in acest sens.

Proiectul de hotarare impreuna cu întreaga documentatie, va fi supus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda.

In acest context va solicitam aprobarea proiectului de hotarare in forma prezentata.

**SEF SERVICIU ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA
IOANA URSULA IFTIME**

**SEF SERVICIU URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI SI
CADASTRU**

MARIN DUMITRU FANTANA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: contact@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 vanzarea fara licitatie publica a imobilului teren in suprafata de mp inscris in CF **64083** Turda, identificat cu nr. **top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/1/2** catre , situata in Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj.

Imobilul solicitat apartine domeniului privat al municipiului Turda, face obiectul contractului de concesiune nr.28/01.06.1994.

Asupra imobilului mai sus mentionat exista o constructie proprietatea numitului

Solicitantul a depus Raportul de evaluare nr. 114/20.03.2019, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., conform caruia valoarea de vanzare a terenului concesionat in suprafata de 30 mp, reprezentand curti constructii este de 5.137 lei fara TVA, respectiv echivalent a 1080 EUR, fara TVA, la cursul lei/euro de 4.7564, valabil la 20.03.2019. Valoarea identificata de expert in cadrul Raportului se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc ofertate pe piata imobiliara la aceasta data pentru astfel de terenuri care au aceleasi caracteristici ca dimensiune, topografie, pozitionare, acces etc.

Pretul de vanzare, la care se aplica cota de TVA, va fi achitat pana la data de 31.12.2019. Nerespectarea obligatiilor de plata cu inca 30 de zile de la expirarea termenului de plata va duce la rezilierea contractului de vanzare – cumparare.

Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia economica prin compartimentul de resort.

Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate in C.F. numai dupa achitarea integrala a pretului. Cheltuielile ocazionate cu intabularea terenului vor fi suportate de cumparator.

Avand in vedere ca imobilul respectiv nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT Turda, decat prin prelungirea concesiunii conform contractului sau prin vanzarea terenului aferent constructiei catre proprietarul acesteia, deliberativul turdean, la propunerea Primarului, poate hotara care este modalitatea adoptata de valorificarea terenului.

De asemenea, in conformitate cu dispozitiile art 123 alin (3) al legii 215/2001-republicata- a administratiei publice locale “ *Prin derogare de la prevederile alin.*

(2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

In considerarea aspectelor invederate supunem spre aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata.

Proiectul de hotarare impreuna cu intreaga documentatie, va fi supus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3
NR. 205 DIN 17 mai 2019

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind

vânzarea terenului litigios public a
unei suprafețe de teren în mărime de 30 mp
situat în no. Turda, st. Dorcelă în

Având în vedere:

- expunere de motive
- raport de specialitate
- documentație evaluare

În temeiul prevederilor:

L24/2001, Regulam. de organiz. n/ func. cl.
al CL

Pentru considerentele arătate mai sus, comisia de specialitate _____

anfeop

Președintele comisiei

Secretarul comisiei



ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
Piata 1 Decembrie 1918, nr.28
Tel: 0264 / 313160, fax:0264 / 317081
e-mail:primariaturda@primariaturda.ro, www.primariaturda.ro



Comisia de Aplicare a Legii Nr.10/2001

Nr. 10440 / 16.05.2019

ADEVERINTA

Conform evidentei detinute si a documentatiei existente la dosarele constituite in baza Legii nr.10/2001, care cuprind carti funciare neactualizate sau fara date topografice sau cadastrale integrale, imobilul teren in suprafata de 30 mp situat administrativ in Turda, str.Lianelor f.n., inscris in CF nr.64083 Turda, prevazut cu nr. top.1181/1/1/1/1/1/1/1/1/2, nu a putut fi identificat ca facand obiectul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata.

Presedintele comisiei,

Dorin Apahidean

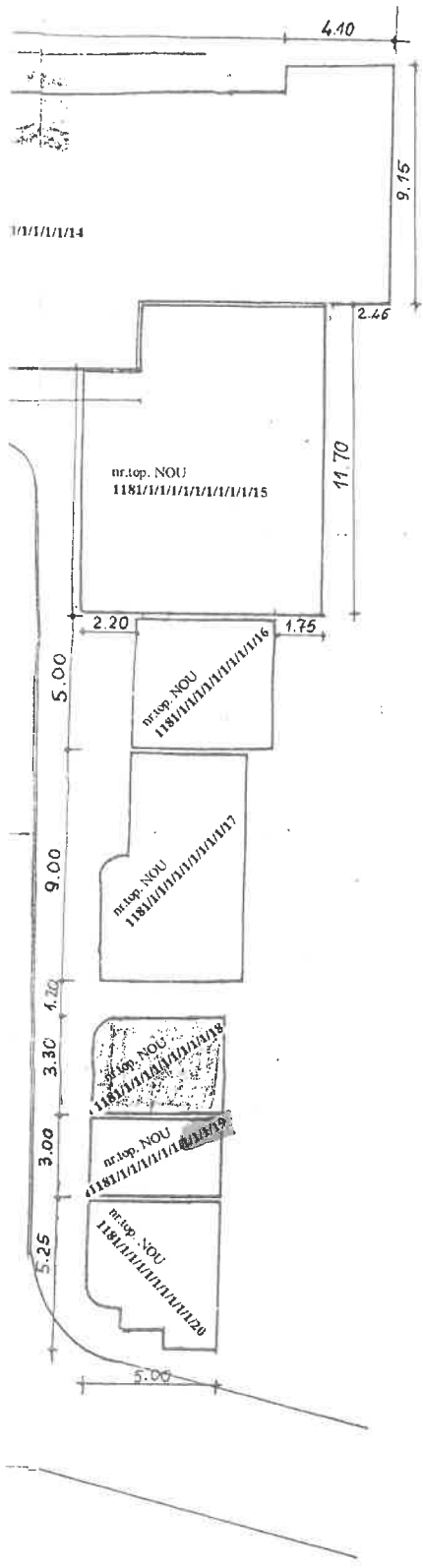
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dorin Apahidean'.

Sef SAPL: Ioana Ursula Iftime

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ioana Ursula Iftime'.

Intocmit: 2ex./cons.jr.Bianca Văscan

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bianca Văscan'.



PLAN DE SITUATIE

SITUATIA VIITOARE

scara 1:200

TABEL DE MIȘCARE A PARCELELOR
SITUAȚIA VIITOARE - DEZMEMBRARE NR.TOP. 1181/1/1/1/1/1/1/1/1

Nr. crt.	NR. C.F. POIANA	NR. TOP. NOU	SUPRAF.	AVERE	PROPRIETATE
			mp	DESTINAȚIA	PROPRIETAR TABULAR
0	1	2	3	4	5
1.	1269	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/1	178,286	TEREN DE CONSTRUCȚIE	STATUL ROMAN, in întregime, cu titlul de drept de naționalizare.
2.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/2	30,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
3.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/3	20,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
4.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/4	66,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
5.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/5	15,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
6.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/6	11,5	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
7.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/7	15,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
8.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/8	26,5	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
9.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/9	18,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
10.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/10	44,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
11.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/11	18,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
12.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/12	26,5	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
13.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/13	190,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
14.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/14	251,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
15.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/15	102,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
16.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/16	25,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
17.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/17	47,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
18.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/18	16,5	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
19.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/19	15,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
20.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/20	25,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	
21.		1181/1/1/1/1/1/1/1/1/21	40,0	TEREN DE CONSTRUCȚIE	

PROIECTANT - B.U.A.T. PRIMĂRIA mun. TURDA			BENEFICIAR : PRIMĂRIA mun. TURDA	Pl.nr.
Proiectat de verificat	Numele Sing. BUCOS M. Sing. BUCOS M. Ing. LUBINSCHI N.	Semn. 	DOCUMENTAȚIE DEZMEMBRARE IMOBIL. str. LIANELOR F.N.	

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/ , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Lianelor, nr. 3B si nr. 6H., 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
20.03.2019



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Lianelor, nr. 3B si 6H. 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

Martie 2019

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII.....	7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII.....	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	9
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII.....	9
2.8 RISCUL EVALUARII	9
2.9 SURSE DE INFORMATII.....	10
2.10 RESTRICII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE	10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	11
3.3 TIPUL ZONEI	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	13
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	13
4.2 EVALUAREA TERENULUI	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	18
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	18
PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	20

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Extras de carte funciara- nedisponibil
ANEXA nr. 2:	Solicitare de cumparare terenuri
ANEXA Nr. 3:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 4	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piată,
ANEXA Nr. 5	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferea raportului nr 114 din 20.03.2019

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL																								
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2019																								
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN																								
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2019																								
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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:-TERENURI INTRAVILANE-:suprafata totala: 5 parcele de teren cu suprafete intre 11.50- 30 mp, cu destinatie comerciala, in total 86.50 mp38 mp . In ANEXA 2 este prezentat Planul de incadrare in zona.																								
Proprietar	PRIMARIA Turda- - domeniul privat																								
Adresa proprietatii	▪ Municipiul Turda, strada Lianelor																								
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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Poz.</th> <th>Supraf. mp</th> <th>Valoare piață- EUR</th> <th>Valoare piață- LEI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parcela 1</td> <td>30</td> <td>1080</td> <td>5,137</td> </tr> <tr> <td>Parcela 2</td> <td>15</td> <td>540</td> <td>2,568</td> </tr> <tr> <td>Parcela 3</td> <td>11.5</td> <td>414</td> <td>1,969</td> </tr> <tr> <td>Parcela 4</td> <td>15</td> <td>540</td> <td>2,568</td> </tr> <tr> <td>Parcela 5</td> <td>15</td> <td>540</td> <td>2,568</td> </tr> </tbody> </table>	Poz.	Supraf. mp	Valoare piață- EUR	Valoare piață- LEI	Parcela 1	30	1080	5,137	Parcela 2	15	540	2,568	Parcela 3	11.5	414	1,969	Parcela 4	15	540	2,568	Parcela 5	15	540	2,568
Poz.	Supraf. mp	Valoare piață- EUR	Valoare piață- LEI																						
Parcela 1	30	1080	5,137																						
Parcela 2	15	540	2,568																						
Parcela 3	11.5	414	1,969																						
Parcela 4	15	540	2,568																						
Parcela 5	15	540	2,568																						

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/, 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 12.03.2019.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se 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 obișnuite, 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. Consimtamentul scris al evaluatorului si al evaluatorului verficator (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. Consimtamentul 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 20.03.2019.
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. Lianelor, nr. 3B si 6H, inscrise in: CF 63938- BCPI Turda- in suprafata de 38 mp

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Lianelor, nr. 3B si 6H., 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- terenuri intravilane solicitate de actualul concesionar- DI Roşca Iulian Mircea, amplasate in Turda, str. Lianelor, prezentate in tabelul de mai jos
Suprafata totala teren 86.50 mp

Poz.	Nr. CF	Contract concesiune	Suprafata mp	Adresa
Parcela 1	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/2	nr.28/01.06.1994	30	str. Lianelor, 3B

Parcela 2	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/5	nr. 1/01.01.1994	15	str. Lianelor, 3B
Parcela 3	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/6	nr. 29.11.2001	11.5	str. Lianelor, 3B
Parcela 4	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/7	nr. 117/05.06.1996	15	str. Lianelor, 3B
Parcela 5	nedisponibil	nr. 39/25.05.1995	15	str. Lianelor, 6H

Pe teren exista constructii cu destinatie de spatii comerciale si anexe, constructie cu caracter definitiv- fundatii din beton, zidarie din caramida si cadre dein beton- proprietate a concesionarului terenurilor- nu fac obiect al prezentei evaluari.

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 Extrasrlor de Carte Funciara (nedisponibil pentru evaluator dar din informatii aceste terenuri sunt intabulate)

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- nu sunt informatii de piata pentru parcele cu dimensiuni apropiate de cele evaluate

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

Cand 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 adesea 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: **20.03.2019**; curs de referinta comunicat de BNR – **4.7564 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 12.03.2019 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"- construibil cu restrictii, adecvate numai pentru spatii comerciale de tip chioşcuri stradale- suprafaţă redusă pentru a se încadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona centrala a cartierului MICRO 3 si semicentrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate construirii- suprafaţă redusă, 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 : **Copii ale contractelor de concesiune si solicitarea privind intentia de cumparare.**

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 ANFVAR

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

- Prin LEGE;
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a cartierului MICRO 3, 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 KAUFLAND (la cca. 600 m), supermarket al SC CSA94 si LIDL- la 300 ml). spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere (zona MATERNA).

in zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 3.5 km
- Unitati comerciale la cca 300 m magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 3.5 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.6 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 5 km.

Institutiile 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 200 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei

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. Argezei si Câmpiei, incadrate in intravilan amplasate in zona cu cea mai mare dezvoltare imobiliar pentru resedinte individuale,
- exista transport in comun la cca. 120-150 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 intre 11.5- 30 mp cu destinatie comercială- pentru chioşcuri stradale, suprafata totala de S = 86.50 mp
- Deschiderea la 2 fronturi . Strada Lianelor 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, Municipiul cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial.

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

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

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 aflusul de turisti datorat SALINII TURDA (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 speciei.

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 KAUFLAND.

Cei care posedea 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 25-50 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 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 natura suprafeței 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 parcare auto- suprafata parcele de teren analizat redusă 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

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

Vand teren

Turda, Județul Cluj, 11 Decembrie 2018, Nr. anunțuri: 170486161

1.500 m²

Teren în intravilan Turda are toate utilitățile apă caldă, canalizare, curent și este învecinat în marșul Pasa la lângă intrarea de la școală, parcelabil



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

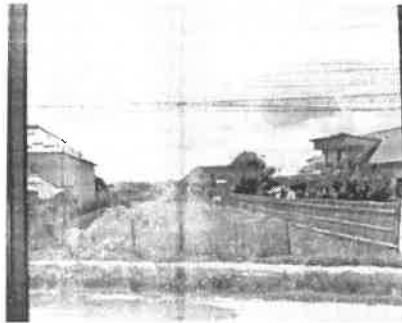
Turda, Cluj

50 EUR

Felicia

TRIMITE MESAJ

SAUVEGAZĂ ANUNȚUL



Locație	Central	Tip teren	Teren construcții
Statut teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	700
Front stradal (m)	16	Utilități	Da

Preț negociabil

Oferta exceptionala situata intr-o
zona cu potential. Va facem

simpla o oferta de vanzare a

unui teren intravilan cu CF, in suprafata 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
16m! Terenul chiar daca e situat la principala 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 numarul de telefon:
0745241616.

Energia care intervine

in energia care intervine
in vanzarea terenului de vanzare
in vanzarea terenului

MAI MULTE

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



45 000 €

Salveaza si print
sau printa prin serviciul Web

Trimite mesaj

0747 936 523

Teren pentru...

Teren de vânzare la materna

https://www.olk.ro/oferta/teren-de-vanzare-la-materna-IDbw6Ho.html#93f8c5dac3

Valoarea terenurilor devine:

Poz.	Nr. CF	Suprafața	Adresa	Valoare	Valoare
		mp		piață- EUR	piață- LEI
Parcela 1	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/2	30	str. Lianelor, 3B	1080	5,137
Parcela 2	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/5	15	str. Lianelor, 3B	540	2,568
Parcela 3	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/6	11.5	str. Lianelor, 3B	414	1,969
Parcela 4	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/7	15	str. Lianelor, 3B	540	2,568
Parcela 5	nedisponibil	15	str. Lianelor, 6H	540	2,568
TOTAL		86.5		3114	14,811

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 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

Poz.	Nr. CF	Suprafața	Adresa	Valoare	Valoare
		mp		piață- EUR	piață- LEI
Parcela 1	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/2	30	str. Lianelor, 3B	1.080	5.137
Parcela 2	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/5	15	str. Lianelor, 3B	540	2.568
Parcela 3	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/6	11.5	str. Lianelor, 3B	414	1.969
Parcela 4	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/7	15	str. Lianelor, 3B	540	2.568
Parcela 5	nedisponibil	15	str. Lianelor, 6H	540	2.568
TOTAL		86.5		3.114	14.811

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

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	Poz.	Nr. CF	Supr.	Valoare	Valoare
			mp	piață- EUR	piață- LEI
	Parcela 1	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/2	30	1.080	5.137
	Parcela 2	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/5	15	540	2.568
	Parcela 3	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/6	11.5	414	1.969
Parcela 4	1181/1/1/1/1/1/1/1/1/7	15	540	2.568	

	Parcela 5	nedisponibil	15	540	2.568
	TOTAL		86.5	3.114	14.811
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata				
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA					

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




PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. *I R F CONSULTING S.R.L.* Cluj-Napoca – isi desfasoara activitatea in domeniul evaluarilor de active (proprietati imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi, etc.), avand in portofoliu clienti (permanenti si ocazionali) persoane fizice (peste 2000) si persoane juridice (peste 200):

- ◆ societati comerciale (peste 200);
- ◆ banci comerciale si alte institutii de creditare;
- ◆ fonduri de investitii;
- ◆ societati de lichidare/insolventa;
- ◆ firme de consultanta in domeniul fondurilor europene, studii de fezabilitate, studii de piata etc.

Societatea activeaza pe piata din Anul 1996, administrator este **INDREI Romulus Fabian**, iar coordonatorul lucrarilor de evaluare este ing. **INDREI Romulus Fabian**, membru titular ANEVAR.

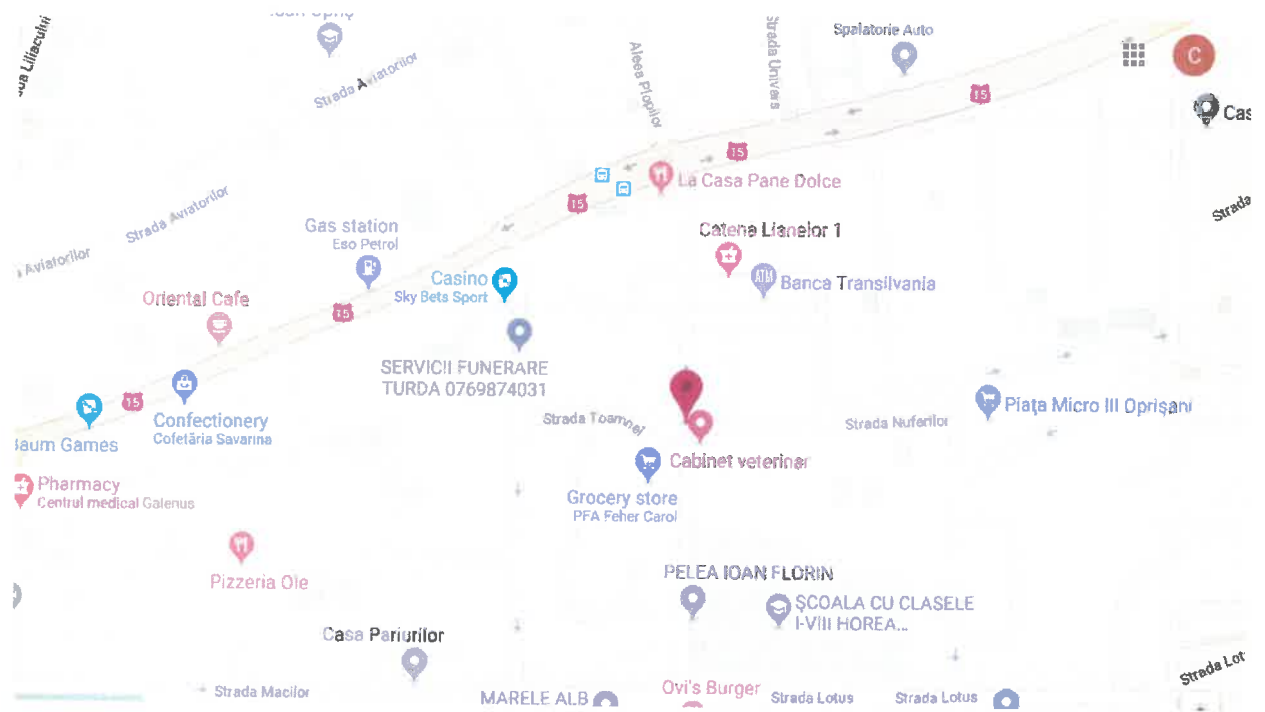
Reprezentantii (angajatii, colaboratorii) *S.C. I R F CONSULTING S.R.L.* au studii superioare economice/tehnice, sunt membrii ai *Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR)* si dispun de urmatoarele calificari si certificari privind evaluarea:

- ◆ *Evaluarea proprietatilor imobiliare (ANEVAR)*;
- ◆ *Evaluarea bunurilor mobile (ANEVAR)*;
- ◆ *Evaluarea intreprinderilor (ANEVAR)*;

Responsabil pentru intocmirea prezentului Raport de evaluare este ing. **INDREI Romulus Fabian**, evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile si de intrprindere, membru titular ANEVAR, legitimitia 13325, valabila pentru anul 6.6852018.

I R F Consulting SRL Cluj Napoca
Certificat membru Corporativ ANEVAR
Autorizatie nr. 0262 /2019





Anexa 4

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPR.	COMPARABILE			
	SUBIECT	Comp1	Comp2	Comp3	Comp4
Suprafață - mp	30.00	2,000	700	1172	314
Deschidere lot la stradă (mp)	5.5/ 2 fronturi	30.00	16.00	20.00	30 ml
Preț de ofertă (EURO/mp)		50	50	38.4	48
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-5	-5	-4	-5
Preț estimat de tranzactie (EURO/mp)		45	45	35	43
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	43
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	zona de blocuri locuinte si comerciale	zona de locuinte si comerciale	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	43
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	43
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	43
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	43
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str. Lianelor, 3B	Str. Calea Victoriei	mai buna	Calea Victoriei	Calea Victoriei
Comparativ cu subiectul		Mai buna	Mai buna	Mai buna	mai buna
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-5	-5	-3	-4
Preț ajustat		41	41	31	39
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	30	2,000	700	1,172	314
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-5	-5	-3	-4
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Topografie/Relief	plat	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz, curent el. Apa- canal	similara	similara	similara	similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	dreptunghiulara	relativ regulata, 20ml	relativ regulata, 16 ml	20 ml	dreptunghiulara
Deschidere	5.5 ml	20 ml	16 ml	medie 20 ml	30 ml/10 ml
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	5%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	1.73	0.00
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		-10%	-10%	-5%	-10%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		-5	-5	-2	-4
Preț ajustat (EURO/mp)		36	36	29	34
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		36	36	29	34
Cuquantum ajustare totală brută absolută (EURO)		9	9	12	13
Cuquantum ajustare totală procentuala absolută		20.00%	20.00%	36.11%	31.11%
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	36				
Valoare de piata*	EUR 1,100				
echivalent a	RON 5,118				
*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute- Comparabila A si B				Curs BNR (20.03.19)	4.7564



Str. Lianelor, nr. 3B- Parcelele 1- 4



Str. Lianelor, nr. 6H

