

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 175

din data de 27.08.2020

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

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

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 77 mp, situat administrativ în Turda, str. Frăgăriște nr. 21 D, înscris în CF nr. 64759 Turda, nr.cad. 64759, către Munteanu Maria și Munteanu Iuliu Adrian, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniului nr. 16816/19.08.2020 și *avizul* Comisiei de specialitate nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții* a Consiliului Local al Municipiului Turda;

În conformitate cu prevederile HCL nr. 229/13.11.2008 *privind aprobarea vânzării terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Turda, concesionate și asupra cărora sunt edificate construcții de către concesionari*;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

Art. 2. Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 116/20.03.2020 întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 5.140 lei. La această valoare se adaugă TVA. Prețul de vânzare va fi achitat integral până la data de 01.11.2020.

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

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

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al Municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Direcției Economice și Serviciului Evidența Patrimoniu, în vederea ducerii la îndeplinire și beneficiarilor, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Cordiș Lucian



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL municipiului TURDA,
Jr. Elena Mihaela Mărginean

VOTURI : pentru 18
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 19.

Numărul consilierilor participanți la vot este 18.

Serviciul Evidenta Patrimoniu

Nr.16816/19.08.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a unui imobil teren în suprafață de 77 mp, înscris în CF nr. 64759 Turda, nr.cad. 64759, situat administrativ în Turda, str. Fragariste nr. 21 D, către Munteanu Maria și Munteanu Adrian Iuliu.

1. Necesitatea: Serviciul Evidenta Patrimoniu are inclusă în activitatea sa identificarea de imobile libere de orice sarcini care aparțin domeniului public și privat al Municipiului Turda, pentru care se propune valorificarea rațională și eficientă din punct de vedere economic de către Consiliul Local al Municipiului Turda.

Imobilul teren în suprafață totală de 77 mp, solicitat spre cumpărare, aparține domeniului privat al Municipiului Turda și este situat administrativ în Turda, str. Fragariste nr. 21 D, înscris în CF nr. 64759 Turda, identificat cu nr. cad. 64759. Imobilul teren a făcut obiectul contractului de concesiune nr. 80/28.08.1995, pentru suprafață de 44,45 mp și al contractului de concesiune nr. 62/01.04.1999, pentru suprafață de 32,75 mp, concesionar fiind Munteanu Iuliu. În urma decesului concesionarului, cele două contracte au fost transcrise în baza certificatului de moștenitor nr. 69/18.06.2018, emis de notar public Oneț Ion - Angheluș în favoarea moștenitorilor Munteanu Maria, în calitate de soție supravieuitoare și Munteanu Iuliu Adrian, în calitate de fiu, potrivit Actului adițional de cesiune nr.3/12.02.2020 la contractul de concesiune nr. 80/28.08.1995 și a Actului adițional de cesiune nr.4/12.02.2020 la contractul de concesiune nr. 62/01.04.1999.

Pe acest teren, concesionarul inițial a edificat o construcție cu destinația garaj și spațiu pentru produse fitofarmaceutice, în baza Autorizației de construire nr. 244/09.10.1995 și a Autorizației de construire nr. 108/19.04.2001, conform obiectului contractului de concesiune și în conformitate cu obiectivele stabilite în contract de către concedent, imobilul construcție fiind înscris ulterior în evidențele de carte funciara.

Conform Raportului de Evaluare nr.116/20.03.2020, întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L., valoarea de vânzare a terenului concesionat în suprafață de 77 mp, înscris în CF nr.64759 Turda, prevăzut cu nr. cad. 64759, situat administrativ în Turda, str. Fragariste nr. 21 D, este de 5.140 lei fără TVA. La această valoare se adaugă TVA. Valoarea identificată de expert în cadrul raportului de evaluare se încadrează în plaja de valori de piață ce se regăsesc oferite pe piața imobiliară pentru astfel de terenuri care au aceleași caracteristici ca dimensiune, topografie, poziționare, acces, etc.

Prețul de vânzare menționat va fi achitat integral până la data de 01.11.2020. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

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

Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciara numai după achitarea integrală a pretului, iar cheltuielile ocazionate de intabularea terenului vor fi suportate de către acesta.



2. Oportunitatea: Orice comunitate urbana moderna trebuie sa asimileze si sa promoveze o viziune strategica in ceea ce priveste dezvoltarea sa viitoare. Avand in vedere ca imobilul mentionat nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT Turda, decat prin vanzarea terenului aferent constructiei catre proprietarul acesteia, raportat la faptul ca redeventa aferenta concesiunii a fost achitata integral, deliberativul turdean poate hotari valorificarea terenului in modalitatea propusa.

3. Legalitatea: Proiectul de hotarare propus spre dezbatere si aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda este justificat si sustinut din punct de vedere legal de prevederile art.364 al.1 din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul administrativ, conform caruia,, *Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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*".

Avand in vedere faptul ca titularul dreptului de concesiune este constructor de buna-credinta, constructia realizata in baza autorizatiei de construire fiind inscrisa in evidentele de carte funciara, aplicarea textului de lege mentionat la cazul analizat este o masura legala. De asemenea, respectarea disciplinei contractului de concesiune, prin achitarea integrala a redeventei datorate, fapt atestat de serviciul de specialitate, precum si indeplinirea obligatiilor fata de bugetul local pentru imobilul teren ce face obiectul vanzarii, in mod similar dovedita, constituie criterii care dovedesc buna-credinta a concesionarului.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vanzare fara licitatie publica a imobilului teren in suprafata de 77 mp situat in Turda, str. Fragariste nr. 21D., inscris in CF nr. 64759 Turda, nr. cad. 64759, este necesara, oportuna si legala, drept pentru care supunem spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata.

Coordonator serviciu,
Bianca Raluca Vascan

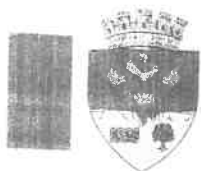


Viza S.M.P.L.,



Intocmit: lex./ Ioana Bercea





REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a unui imobil teren în suprafață de 77 mp, înscris în CF nr.64759 Turda, nr.cad. 64759, situat administrativ în Turda, str. Fragariste nr. 21 D., către Munteanu Maria și Munteanu Adrian Iuliu.

Imobilul teren menționat, solicitat spre cumpărare, a făcut obiectul contractului de concesiune nr. 80/28.08.1995, pentru suprafață de 44,45 mp, și al contractului de concesiune nr. 62/01.04.1999, pentru suprafață de 32,75 mp, concesiionar fiind Munteanu Iuliu. În urma decesului concesiionarului, cele două contracte au fost transcrise în baza certificatului de moștenitor nr. 69/18.06.2018, în favoarea moștenitorilor Munteanu Maria și Munteanu Iuliu Adrian.

Pe acest teren, concesiionarul inițial a edificat o construcție cu destinația garaj și spațiu pentru produse fitofarmaceutice, în baza Autorizației de construire nr. 244/09.10.1995 și a Autorizației de construire nr. 108/19.04.2001, conform obiectului contractului de concesiune și în conformitate cu obiectivele stabilite în contract de către concedent, imobilul construcție fiind înscris ulterior în evidențele de carte funciara.

Conform Raportului de Evaluare nr.116/20.03.2020, întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L., valoarea de vânzare a terenului concesiionat în suprafață de 77 mp, înscris în CF nr.64759 Turda, prevăzut cu nr. cad. 64759, situat administrativ în Turda, str. Fragariste nr. 21 D, este de 5.140 lei fără TVA. La aceasta valoare se adaugă TVA.

Prețul de vânzare menționat va fi achitat integral până la data de 01.11.2020. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort. Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciara numai după achitarea integrală a prețului, iar cheltuielile ocazionate de intabularea terenului vor fi suportate de către acesta.

Având în vedere că imobilul menționat nu va putea fi altfel exploatat de către UAT Turda, decât prin vânzarea terenului aferent construcției către proprietarul acesteia, raportat la faptul că redevența aferentă concesiunii a fost achitată integral, deliberativul turdean poate hotărî valorificarea terenului în modalitatea propusă.

De asemenea, potrivit art.364 al.1 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, „*Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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.*”

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

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



IRF CONSULTING SRL

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

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2020

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Frăgăriște, nr. 21D., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda.

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

Client/ Utilizator : Consiliul Local al municipiului Turda Turda.

Solicitant pentru cumpărare- Dna MUNTEANU Maria- proprietarul clădirii edificate pe teren si concesionar al terenurilor, solicita cumpărarea urmatoarelor terenuri:

Poz.	Contract concesiune	Suprafata	Adresa
		mp	
Parcela 1	nr.62/01.04.1999	77	Str. Frăgăriște, nr. 21D

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 12.03.2019, in Municipiul Turda, Str. Frăgăriște- jud. Cluj, in prezenta Dlui Fântână Marin , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- Teren intravilan- 1 parcelă cu suprafata de 77 mp ,.

Pe teren exista o cladire PARTER+ ETAJ, proprietate a Dei MUNTEANU Maria, cladire care nu face obiect al prezentei lucrări.

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inscrisa in Planul de amplasament si delimitare a imobilului- in Anexa 2.

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 (IVS Cadrul general)
2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)
4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)
5. SEV 104- Tipuri ale valorii
6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor



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

Metodologia de evaluare aplicata:

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

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 20.03.2019.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- Valoarea de piata a terenului:
 - **V= 1.080 EUR, adica 5.140 Lei**

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 4,7564 LEI/EUR.

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2019, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2019 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Frăgăriște, nr. 21D., 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. Frăgăriste, nr. 21D. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Consiliul Local al Municipiului Turda

Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei Turda

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

Martie 2020

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII.....	7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	9
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	9
2.8 RISCUL EVALUARII	9
2.9 SURSE DE INFORMATII.....	9
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.....	16
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	17
PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	18

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Extras de carte funciara- nedisponibil
ANEXA nr. 1.1:	Solicitare cumpărare
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 116 din 20.03.2020

1. EVALUATOR Legitimatie ANEVAR Evaluator autorizat Parafa	SC IRF CONSULTING SRL Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2020 INDREI ROMULUS FABIAN Nr. 13325 – valabila 2020
Adresa evaluatorului	▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA ▪ Strada 21 Decembrie, nr. 135, apartament 18 ▪ Telefon 0722- 983 884, ▪ E-mail: irfcons@yahoo.com
2. CLIENT Sediu	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264 313 160 Fax: 0264 317 081
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
3. PROPRIETATEA EVALUATA Proprietar Adresa proprietatii Conditii limitative deosebite	Proprietate compusa din:- TEREN INTRAVILAN :-suprafata totala: 77 mp- 1 parcelă . In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului. PRIMARIA Turda- - domeniul privat ▪ Municipiul Turda, Str. Frăgăriște, nr. 21D Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	•Valoarea de piata a terenului: V= 1.080 EUR, adica 5.140 Lei

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile




1.2 CERTIFICARE

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

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

7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si 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 20.03.2020.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Str. Frăgăriște, nr. 21D- , concesionate catre Dna MUNTEANU Maria:

- La data evaluarii nu sunt disponibile Extrase de Carte Funciară

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. Frăgăriște, nr. 21D, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMĂRIEI Turda

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

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan in proprietatea statului român si in administrarea PRIMĂRIEI Turda

Suprafata teren- 1 parcelă de teren cu suprafată de 77 mp

Pe teren exista o constructie cu destinatie de spatiu comercial PENSIUNE- regim de inaltime PARTER+ ETAJ.

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

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

- Proprietar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**

- Dreptul de proprietate : DEPLIN,— Plan de situatie in Anexa 2 si Plan de incadrare in zonă in Anexa 3

Valoarea este estimata prin valoarea de piata in conditiile ca proprietatea nu este grevata de sarcini si este tranzactionabila pe piata.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

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

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

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 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"- neconstruibil- suprafață redusă si geometrie neconformă pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona Periferica a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la alee pietonala dar neadecvate construirii decât prin alipirea cu terenurile cu care este marginit - suprafață redusă, are retele de utilitati complete.**

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este *fara „restrictii impuse de accesul pe proprietate, are principalele retele de utilitati, cu restrictii de forma, dimensiune limitata pentru construire, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”*. Segmentul de potentiali cumparatori este limitat la posesorii de proprietati adiacente.

Evolutia generala a pietei imobiliare din ultima perioada de timp nu induce riscuri suplimentare aferente proprietatii imobiliare in speta.

2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 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 proprietarul clădirii adiacente, plan de situație si solicitarea de cumparare venită din partea dei MUNTEANU Maria.

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

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

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

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

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

- Prin LEGE: proprietar este statul român si in administrarea Primăriei Turda
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

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

Tipul zonei

Zona periferica a orasului Turda. In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 1.5 km
- Unități comerciale la cca 500 m – magazine tip ABC si supermarket in centrul orasului la cca. 1.5 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.1.2 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 700-800 m.

Instituii de cult- se afla in apropiere

Unități medicale- in centrul orasului

Sedii de bănci- la cca 1,2 km

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*

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

TIPUL ZONEI

- Strada Frăgăriște la cca. 1.2 km fata de centrul orasului, strada de legatura intre centrul orasului si principalul punct turistic al orasului- Salina Turda
 - La cca. 700 m este zona Baile Sărate Turda
 - Accesul pe proprietate se face direct din str. Frăgăriște- strada asfaltata, stare tehnica buna
- Plan de situatie si Plan de amplasare in zona sunt prezentate in Anexa 2 si Anexa 3

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective in blocuri de locuinte si rezidențiale individuale (preponderent), acces din curte comuna.
- Suprafata parcelei de teren de $S = 77.20$ mp
- Deschiderea cca. 6 m, raport laturi de 1/2 : acces direct de pe trotuar pietonal
- 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 chirieasilor. 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 ultima 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 constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND.

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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

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

Echilibrul pietei

Ținând 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 prețurilor prețurilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul de cea mai buna utilizare.

Cand scopul evaluarii este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea.

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

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

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

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

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat “teren pentru constructii comerciale si anexe la spatii comerciale” - suprafata parcelor de teren analizate sunt reduse pentru a se obtine autorizatii de construire in actualele conditii impuse de PUG si RLU aprobate de Consiliul Local al Municipiului Turda.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

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

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

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

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

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

In cazul proprietatii analizata am identificat 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 parcelor expuse la vinzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentii imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A – Strada Sirenei: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/580-mp-teren-vanzare-turda-cluj-0-26149225>

Teren de vânzare cu 580 mp

Cluj • Turda • Teren intravilan Turda

Contact

Mariana

0744702293

10.500 €

11 zile în urmă

Teren intravilan Turda

Se poate negocia

Detalii

Preț / m ² :	18.1 €	Deschidere stradă:	21 m
Suprafața utilă:	580 m ²	Comision 0%:	Da
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții

Descriere

De vânzare teren intravilan în Baile sarate suprafața 580mp bun pentru construcție.

Comparabila B- <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-turda-noua-IDbzPJe.html#ba2a494a29;promoted>



Trimite mesaj

0745 643 475

Turda Judet Cluj
Vandut

Teren intravilan Turda Noua

Teren de vânzare • Adresa: 47, 28 Octombrie 1944, Mămaros • 17.10.2024

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €

10.500 €



Pct to EUR / m² negotiable.

Comparabila C-- <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-bailor-sarate-turda-IDc9spW.html#81505b0ad6>

15 000 €

Trimiti mesaj

0726 676 555

Teren intravilan zona Bailor Sarate Turda

Admis au dépôt le 10/12/13 mardi 2014, Numéro de dépôt: 179570223

[illegible]30 : m²

Cienfuegos

Appendix C

Uraikanlah dan jelaskanlah tentang Dailor sarate Turda tanpa larut Tarzan.

Revised 11/1/80 by J. H. W. and J. H. W.

54. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

Comparabila D – vezi : <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-turda-bai-ID17EEB.html#2c8aa303b8>

25 €

22 *Urmite mada*

0754 594 704

... regional joint losses

100



DOI: 10.1002/for

Vand teren Turda-Bai

B. E. S. K. & M. S. J. (1992) *Journal of the Royal Microscopical Society*, 112, 167-170.

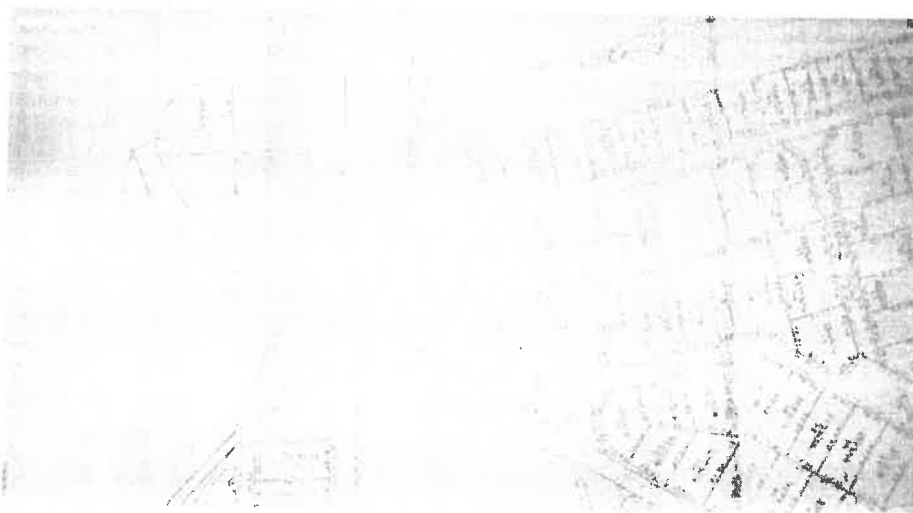
1 000 m²

(EN) Mixed land intravilan, in Turda-Bai, 13 ari (1300 mp) (loc de casa, spatiu comercial), cu carte funciara, pret negociabil, info: la telefon si email.

(EN) Sale land for building, in Turda-Bai, 13 acres (1300 square meters) (instead of home, Commercial) with Land Registry, negotiated price, info: telefon and email.

Coordonate:

46.575630, 23.799361



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 in Piata Romana- locatie comparabila – fara ajustare, Comparabila B este linga supermarket Dedeman- locatie mult mai slaba- ajustare pozitiva. Comparabila C amplasata pe str. Traian- locatie mai slaba- ajustare pozitiva. Comparabila D zona str. General Dragalina mai departata de zona centrala, acces facil dar mai slab cotata- ajustare pozitiva.
- Marimea suprafetei terenurilor- Comparabilele au fost ajustate negativ 10%-proprietatea de evaluat este teren cu suprafata redusă practic nu este construibil decit in conditiile alipirii cu proprietati cu care se poate alipi
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –au fost aplicate ajustari la acest nivel in functie de deschiderea la strada. Comparabilele A- D au fronturi de 12.5- 45 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
- Am avut in vedere locatia proprietatii de evaluat- curte comuna cu alti proprietari.

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 4**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei D**, la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de 14 EUR/mp.

Valoarea terenului devine:

V= 1.080 EUR, adica 5.140 Lei

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:

Parcela S= 77,20 mp- V= 1.080 EUR, adica 5.140 Lei

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

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	V= 1.080 EUR, adica 5.140 Lei
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

*Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile*



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.

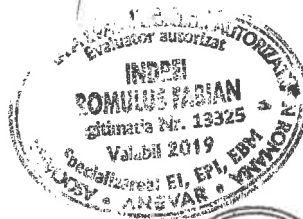
Societatea activeaza pe piata din Anul 1996, administrator este **INDREI Romulus Fabian**, iar coordonatorul lucrarilor de evaluare este ing. **INDREI Romulus Fabian**, membru titular ANEVAR.

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, legitimatia 13325, valabila pentru anul 2019.

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





EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE

ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPR.	COMPARABILE			
	SUBIECT	Comp1	Comp2	Comp3	Comp4
Suprafață - mp	77.20	580	1,300	306	1,300
Deschidere lot la stradă (mp)	8.00	21.00	22.00	12.50	15 ml
Preț de ofertă (EURO/mp)		18	16	49.0	25
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzacție)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-2	-2	-5	-3
Preț estimat de tranzacție (EURO/mp)		16	14	44	23
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		16	14	44	23
Restricții legale (reglementare urbanistică)	zona de locuințe și comerciale	zona de locuințe - periferică	zona de locuințe - periferică	Comerciale	zona de locuințe și comerciale
Cuantum ajustare (%)		10%	10%	-10%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		2	1	-4	0
Preț ajustat (EURO/mp)		18	16	40	23
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		18	16	40	23
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		18	16	40	23
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		18	16	40	23
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str. Frăgăriște	str. Sirenei	str. Coastei	Baile Sarate-lac Tarzan	str. Drumul Ceanului
Comparativ cu subiectul		mai slabă	mai slabă	mai slabă	mai bună
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	10%	-10%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		1	1	4	-2
Preț ajustat		19	17	44	20
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	77	580	1,300	306	1,300
Cuantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-4	-3	-8	-5
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	strada	strada	balastată	strada	strada

	asfaltata	asfaltata		asfaltata	asfaltata
Quantum ajustare (%)		0%	10%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0	2	0	0
Topografie/Relief	plat	similar	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz, curent el. Apa- canal	similara	similara	similara	similara
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	neregulata	relativ regulata, 25ml	relativ regulata,	12.5 ml	relativ regulata,
Deschidere	8 ml	21 ml	22 ml	medie 20 ml	medie 15 ml
Quantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (EURO/mp)		-1.79	-1.58	-3.97	-2.25
<i>Total Quantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		-30%	-20%	-30%	-30%
<i>Total Quantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		-5	-3	-12	-7
Pret ajustat (EURO/mp)		13	13	32	14
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		13	13	32	14
Quantum ajustare totală brută absoluta (EURO)		10	10	25	12
Quantum ajustare totală procentuala absoluta		59.61%	70.61%	57.11%	51.11%
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	14				
Valoare de piata*	EUR 1,080				
echivalent a	RON 5,137				
*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 D				Curs BNR (20.03.20 19)	4.7564



