

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 259

din data de 22.12.2020

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 654 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 18, în favoarea domnului Mocian Andrei

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2020;

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 654 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 18, în favoarea domnului Mocian Andrei, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniu nr. 25520/16.12.2020 și *avizul* comisiilor de specialitate nr. 2 – pentru *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare* și nr. 3 – pentru *ecologie, protecția mediului, urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, investiții*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 654 mp, situat în Turda, str. Drumul Ceanului nr. 18, în favoarea domnului Mocian Andrei.

Art. 2. Imobilul teren prevăzut la art. 1, proprietate privată a municipiului Turda, este parte integrantă din suprafața totală de 1383 mp înscrisă în cartea funciara nr. 62400 a Municipiului Turda.

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

Art. 4. Se aprobă valoarea chiriei lunare datorată de către titularul dreptului de suprafață, respectiv 152.6 euro/luna, calculată pe baza valorii de piață a imobilului stabilită prin raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Evidența Patrimoniului, Serviciului Administrație Publică Locală, Serviciului Urbanism, Autorizații de Construire și Cadastru, Direcției Economice, numitului Mocian Andrei, 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,

Năstase Paul



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL
al municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI: pentru 12
împotriva -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.
Numărul consilierilor participanți la vot este 12.

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 25520/16.12.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 654 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 18, în favoarea domnului Mocian Andrei

Obiectul prezentului proiect de hotărâre este constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 654 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 18, în favoarea domnului Mocian Andrei.

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

În fapt și potrivit certificatului de atestare a existenței construcției nr. 9047/31.08.2020 eliberat de Primăria municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Ceanului nr. 18, înscris în CF nr. 62400 au fost edificate de către Mocian Andrei, fără a deține autorizație de construire, 4 construcții, având următoarele caracteristici:

- C1 – destinația casa de locuit, parter(living, baie, 2 bucătării, camera, hol, dormitor), etaj(camera, baie, pod), regim de înălțime P+etaj, suprafața construită: 107 mp, suprafața construită desfasurată 217 mp
- C2- destinația casa de locuit, parter(2 camere, baie), regim de înălțime P, suprafața construită 32 mp, suprafața construită desfasurată 32 mp
- C3 – destinația Anexa, parter (garaj), regim de înălțime P, suprafața construită 31 mp, suprafața construită desfășurată 31 mp
- C4 – destinația Anexa, parter (garaj), regim de înălțime P, suprafața construită 15 mp, suprafața construită desfasurată 15 mp.

Conform certificatului de atestare fiscală emis de Serviciul Impozite si Taxe din cadrul Primăriei municipiului Turda la data de 27.08.2020, numiții Mocian Andrei si sotia, Mocian Angela figurează în evidențele fiscale cu bunuri imobile, teren și construcții, situate la adresa str. Drumul Ceanului nr. 18, anul impunerii acestora în vederea plății taxelor si impozitelor datorate bugetului local fiind 2002.

Construcțiile existente pe terenul situat pe str. Drumul Ceanului nr. 18 se încadrează în prevederile P.U.G. al municipiului Turda, întrucât amplasamentul acestora se afla în zona de locuit – UTR LM5 , subzona locuințelor de tip urban si dotărilor aferente, potrivit certificatului de urbanism nr. 300/14.10.2020 emis în scopul constituirii dreptului de suprafață.

În conformitate cu alin. (1), art.695 din Noul Cod Civil dreptul de suprafață este delimitat de suprafața de teren aferentă construcțiilor precum și de suprafața necesară exploatării construcțiilor edificate. Având în vedere suprafața totală desfășurată a construcțiilor și ținând cont de indicatorii urbanistici ai zonei : POT maxim =35% si CUT maxim =0.5 , propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea lui Mocian Andrei, pentru suprafață de 654 mp. Terenul în suprafață de 729 mp, care reprezintă diferența dintre suprafața înscrisă în CF nr. 62400 (1383 mp) și cea de 654 mp, asupra căreia se va constitui dreptul de suprafață cu titlu oneros, va face obiectul procedurii de închiriere prin licitație publică, după realizarea documentației cadastrale și îndeplinirea formalităților privind publicitatea imobiliară. Procedura de închiriere prin licitație publică va fi aprobată printr-o hotărâre a consiliului local ulterioară.

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

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

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

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

Pentru parcela înscrisă în cartea funciară nr. 62400 - Turda a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 300 din 14.10.2020 unde se precizează următorii indicatori urbanistici:

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

Conform certificatului de atestare a edificării construcție nr. 9047 din 31.08.2020 pe teren există patru construcții și anume:

- C1 – cu o suprafață construită = 107,00 mp și suprafață desfășurată = 217,00 mp
- C2 – cu o suprafață construită = 32,00 mp și suprafață desfășurată = 32,00 mp
- C3 – cu o suprafață construită = 31,00 mp și suprafață desfășurată = 31,00 mp
- C4 – cu o suprafață construită = 15,00 mp și suprafață desfășurată = 15,00 mp

TOTAL: - suprafață construită = 185,00 mp și suprafață desfășurată = 295,00 mp

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

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

Suprafață teren = (185,00 mp x 100 %) / 35 %

Suprafață teren = 528, 57 mp

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

Suprafață teren = Suprafața desfășurată totală / CUT

Suprafață teren = 295,00 mp / 0,5

Suprafață teren = 590,00 mp

În concluzie, suprafața minimă a parcelei necesare pentru respectarea indicatorilor urbanistici (CUT și POT) este de 590 mp. Având în vedere faptul că imobilul- teren înscris în cartea funciară nr.

62400 – Turda are o suprafață totală de 1383 mp se propune constituirea unei superficii pe suprafața de 590 mp și închirierea suprafeței rămase de 793 mp.

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

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

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul construcțiilor, contravaloarea folosinței terenului pe care acestea sunt amplasate, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea domnului Mocian Andrei, cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilită o valoare de piață a imobilului teren situat pe str. Drumul Ceanului nr. 18 de 14 euro/mp. Ținând cont că durata de existență a dreptului de suprafață asupra terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda este 5 ani, modalitatea de stabilire a sumei datorate, ce va fi plătită lunar de către beneficiarul dreptului de suprafață, se va calcula având la bază principiul recuperării valorii de piață a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de suprafațiar în temeiul contractului de suprafață. Astfel, prin utilizarea următorului calcul $14 \text{ euro/mp} \cdot 5 \text{ ani} = 2,8 \text{ euro/mp/an} \cdot 12 \cdot 654 \text{ mp} = 152,5 \text{ euro/lună}$

Terenul în suprafață de 654 mp, aparține domeniului privat al municipiului Turda, conform CF 62400.

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

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile Cărții a III-a Titlul III, Cap. I art. 693-702 și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Turda constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea numitului Mocian Andrei asupra terenului în suprafață de 654 mp, situat în Turda, str. Drumul Ceanului nr. 18, teren identificat prin CF 62400, pe o durată de 5 ani.

Arhitect Sef,

Claudiu Salanta

Întocmit,

Coordonator Serviciu Evidența Patrimoniului,
Dan Cismas

Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru,

Marin Fântână

Serviciul Administrație Publică Locală,
Ioana Iftime

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre este constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 654 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 18, în favoarea domnului Mocian Andrei.

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

În fapt și potrivit certificatului de atestare a existenței construcției nr. 9047/31.08.2020 eliberat de Primăria municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Ceanului nr. 18, înscris în CF nr. 62400 au fost edificate de către Mocian Andrei, fără a deține autorizație de construire, 4 construcții, având următoarele caracteristici:

- C1 – destinația casa de locuit, parter(living, baie, 2 bucătării, camera, hol, dormitor), etaj(camera, baie, pod), regim de înălțime P+etaj, suprafața construită: 107 mp, suprafața construită desfășurată 217 mp
- C2- destinația casa de locuit, parter(2 camere, baie), regim de înălțime P, suprafața construită 32 mp, suprafața construită desfășurată 32 mp
- C3 – destinația Anexa, parter (garaj), regim de înălțime P, suprafața construită 31 mp, suprafața construită desfășurată 31 mp
- C4 – destinația Anexa, parter (garaj), regim de înălțime P, suprafața construită 15 mp, suprafața construită desfășurată 15 mp.

Construcțiile existente pe terenul situat pe str. Drumul Ceanului nr. 18 se încadrează în prevederile P.U.G. al municipiului Turda, întrucât amplasamentul acestora se afla în zona de locuit – UTR LM5 , subzona locuințelor de tip urban și dotărilor aferente, potrivit certificatului de urbanism nr. 300/14.10.2020 emis în scopul constituirii dreptului de suprafață.

În conformitate cu alin. (1), art.693 din Noul Cod Civil dreptul de suprafață este delimitat de suprafața de teren aferentă construcțiilor precum și de suprafața necesară exploatării construcțiilor edificate. Având în vedere suprafața totală desfășurată a construcțiilor și ținând cont de indicatorii urbanistici ai zonei : POT maxim =35% și CUT maxim =0.5, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea lui Mocian Andrei, pentru suprafață de 654 mp, pentru o perioadă de 5 ani. Dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil: „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul,

precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.” Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarul construcțiilor, contravaloarea folosinței terenului pe care acestea sunt amplasate, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea domnului Mocian Andrei, cu titlu oneros. Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilită o valoare de piață a imobilului teren situat pe str. Drumul Ceanului nr. 18 de 14 euro/mp. Ținând cont că durata de existență a dreptului de suprafață asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Turda este 5 ani, modalitatea de stabilire a sumei datorate, ce va fi platită lunar de către beneficiarul dreptului de suprafață, se va calcula având la bază principiul recuperării valorii de piață a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de suprafațiar în temeiul contractului de suprafață. Astfel, prin utilizarea următorului calcul $14 \text{ euro/mp} \cdot 5 \text{ ani} = 2,8 \text{ euro/mp/an} \cdot 12 \cdot 654 \text{ mp} = 152,5 \text{ euro/luna}$.

Terenul în suprafață de 654 mp, aparține domeniului privat al municipiului Turda, identificat prin CF 62400.

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

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile Cărții a III-a Titlul III, Cap. I art. 693-702 și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Turda constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea numitului Mocian Andrei asupra terenului în suprafață de 654 mp, situat în Turda, str. Drumul Ceanului nr. 18, teren identificat prin CF 62400, pe o durată de 5 ani.

1
PRIMAR

MATEI OCTAVIAN CRISTIAN



IRF CONSULTING SRL

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

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

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

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

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

Client/ Utilizator : Consiliul Local al municipiului Turda Turda.

Poz.	Extras CF	Suprafata	Adresa
		mp	
Parcela 1	nr.62400	1383	Str. Frăgăriște, f. nr.

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

Proprietatea de evaluat:

- **Teren intravilan-** 1 parcelă cu suprafata de 1383 mp ,.

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

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

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

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

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



Metodologia de evaluare aplicata:

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

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

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului in suprafata de 1383 mp:**
 - **V= 19.362 EUR, adica 93.690 Lei**
 - **Valoarea unitara este 14 EUR/mp**

Valoarea nu include TVA

Pct.3 Valoarea concesiunii

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

Capitolul II - Procedura administrativa de initiere a concesiunii

Art.

9

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

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

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

Pretul concesiunii

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

Valoarea nu include TVA

Ipoteze:

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

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

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

Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi

-bunuri mobile



Declaratie de conformitate

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

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

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

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
28.08.2020

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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

Client/ Utilizator: Consiliul Local al Municipiului Turda

Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei Turda

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

August 2020

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE	7
1.2 CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1 IPOTEZE.....	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	9
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	9
2.8 RISCUL EVALUARII	9
2.9 SURSE DE INFORMATII.....	9
2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1 Procedura de evaluare.....	10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
TIPUL ZONEI	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	17
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	18

ANEXE

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

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 118 din 28.08.2020

1. EVALUATOR		SC IRF CONSULTING SRL
Legitimatie ANEVAR		Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2020
Evaluator autorizat		INDREI ROMULUS FABIAN
Parafa		Nr. 13325 – valabila 2020
Adresa evaluatorului		▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA ▪ Strada 21 Decembrie, nr. 135, apartament 18 ▪ Telefon 0722- 983 884, ▪ E-mail: irfcons@yahoo.com
2. CLIENT		Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
Sediu		P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264 313 160 Fax: 0264 317 081
UTILIZATORUL RAPORTULUI		PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
3. PROPRIETATEA EVALUATA		Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN:-suprafata totala: 1383 mp- 1 parcelă . In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.
Proprietar		PRIMARIA Turda- - domeniul privat
Adresa proprietatii		▪ Municipiul Turda, Str. Frăgăriște, f. nr.
Conditii limitative deosebite		Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE		• Valoarea de piata a terenului: V= 19.362 EUR, adica 93.690 Lei Valoarea unitara V= 14 EUR/mp Valoarea nu include TVA

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



1.2 CERTIFICARE

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

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

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei 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. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➤ Ipoteze speciale

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

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

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

- La data evaluarii este disponibil Extras de Carte Funciară

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

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

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

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

Suprafata teren- 1 parcelă de teren cu suprafată de 1383 mp

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

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

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

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

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

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

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

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

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

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

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

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

2.6 MODALITATI DE PLATA

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

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

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

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

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

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

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

2.9 SURSE DE INFORMATII

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

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

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

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

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

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

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

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

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

Tipul zonei

Zona periferica a orasului Turda. In zona se afla :

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

Instituti de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului

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

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*

Retea urbana de apa- canal: *existenta*

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

TIPUL ZONEI

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

3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- în zona de locuințe rezidențiale individuale (preponderent), acces din 2 străzi asfaltate.
- Suprafața parcelei de teren de $S = 1383 \text{ mp}$
- Deschiderea cca. 88 ml, raport laturi de 1/3.3 : acces direct de pe 2 străzi asfaltate
- Relief- teren în pantă ușoară
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței

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

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

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

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

Darea în folosință a autostrăzii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientării investitorilor către Turda și Câmpia Turzii, la această dată mult mai bine cotate decât celelalte orașe din județ (Gherla, Dej, Huedin) dar și un salt deosebit al prețurilor proprietăților imobiliare până în septembrie- octombrie 2008- declanșarea crizei globale și apoi o scădere deosebită în 2009- 2013.

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

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare se 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 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 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 oferite la vanzare un numar mare de proprietati comparabile, dar numarul tranzactiilor reale este redus.

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

Echilibrul pietei

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

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

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

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

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

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

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

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

Comparabila A

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

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

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

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

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

Art. 2. Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 116/28.08.2020 întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 93.690 lei. La această valoare se adaugă TVA. Prețul de vânzare va fi achitat integral până la data de 01.11.2020.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cordiș Lucian

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL general al municipiului TURDA,

Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI:

pentru 18

împotrivă –

abțineri –

Numărul total al consilierilor în funcție este 19.

Numărul consilierilor participanți la vot este 18.

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



Vanzator



Adrian

✉️ Răspunde rapid

Profilul este activ din 2019

Anunțurile utilizatorului

Trimite mesaj

0740 912 166

Loc de întâlnire

📍 Turda, județ Cluj



Teren intravilan - 1099mp - Ciresului FN



26 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **intravilan**

Suprafața utilă: **1 099 m²**

Descriere

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

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

Adăugat de pe telefon la 15:57, 8 septembrie 2020 Vizualizări: 4762 Număr anunt: 1133398006

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



Vanzator



Doru

Profil creat oct 2017

Anunțurile utilizatorului

Trimite mesaj

0744 961 012

Loc de întâlnire

Turda, județ Cluj



Vand teren intravilan

23 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **intravilan**

Suprafața utilă: **6 000 m²**

Descriere

Vand teren intravilan, zona Bai situat între strada Marului și Ciresului. Cu drumuri de acces pe ambele capete, utilități la poartă. Suprafața 6000 m2 cu actele în regulă, lățime la drum 26,22m și lungime de 228,80 m.

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

Adăugat de pe telefon la 16:03, 3 septembrie 2020 Vizualizări: 7996 Număr anunt: 142287269

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



Vanzator



Crisan

Releasat la 20 aug 2020

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorului

Loc de intalnire

Turda, judet Cluj



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



57 500 € Negociabil



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Suprafata utila: **2 500 m²**

Descriere

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

Intabulat CF, numar topo.

Canalizare, lumina si apa, la poarta.

Latime 10, 43 metri.

Strada se afla in curs de asfaltare.

Pret 23 euro/mp.

Adaugat la 09:12, 20 august 2020

Vizualizari: 299

Numar anunt: 194025398

Imi place 0

Distribuie

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

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

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

Suprafata	1,423	77	1,099	6,000	2,500
	adecvata constructii rezidentiale	cele mai bine cotate la suprafete 400- 1000 mp- adecvate rezidential, ajustare negativă la comparabila T2 si pozitive la 1, T3 și T4- suprafață mică neadecvată rezidențial, respectiv suprafețe mari- mai greu vandabile			
Ajustari		10.0%	-5.0%	10.0%	5.0%
Localizare	loc. Turda- intravilan- constructibil	Turda- str. Frăgăriște, 21D	str. Cireșului	str. Cireșului	str. Cireșului
		ușor mai bună	mai buna	mai buna	comparabila
Ajustari		-5%	-10%	-10%	-10%
Caracteristici teren	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-
		0%	0%	0%	0%
		ajustare negativă la T3 care are viță de vie și livadă			
Dotare cu utilități	curent el., apa, gaze- pe teren	curent el., apa, gaze- pe teren	curent el., apa, gaze- la front	toate la front	la front
		0%	5%	5%	5%
Ajustari		ajustari pozitive funcție de depărtarea de rețele			
Raportul laturilor	raport laturi 1/3.3,	raport laturi 1/1.2,	raport laturi 1/3,	26 ml, 1/8.7	10.5 ml, 1/4
		-5%	0%	10%	0%
Raportul laturilor	nu s-au făcut ajustări- rapoarte ale laturilor apropiate- favorabile construirii				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			

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

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

Valoarea parcelei de teren devine:

Parcela cu S= 1383 mp*14 EUR/mp- V= 19.362 EUR, adica cca. 93.690 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

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

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

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

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

Parcela S= 1383 mp- V= 19.362 EUR, adica 93.690 Lei

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

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	$V_{\text{teren}} = 19.362 \text{ EUR}$, adica 93.690 Lei • Valoarea unitară este 14 EUR/mp
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

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

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

Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi

-bunuri mobile





CARTE FUNCİARĂ NR. 62400 **COPIE**

Carte Funciară Nr. 62400 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Loc. Intravilan

Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
62400	1.383	

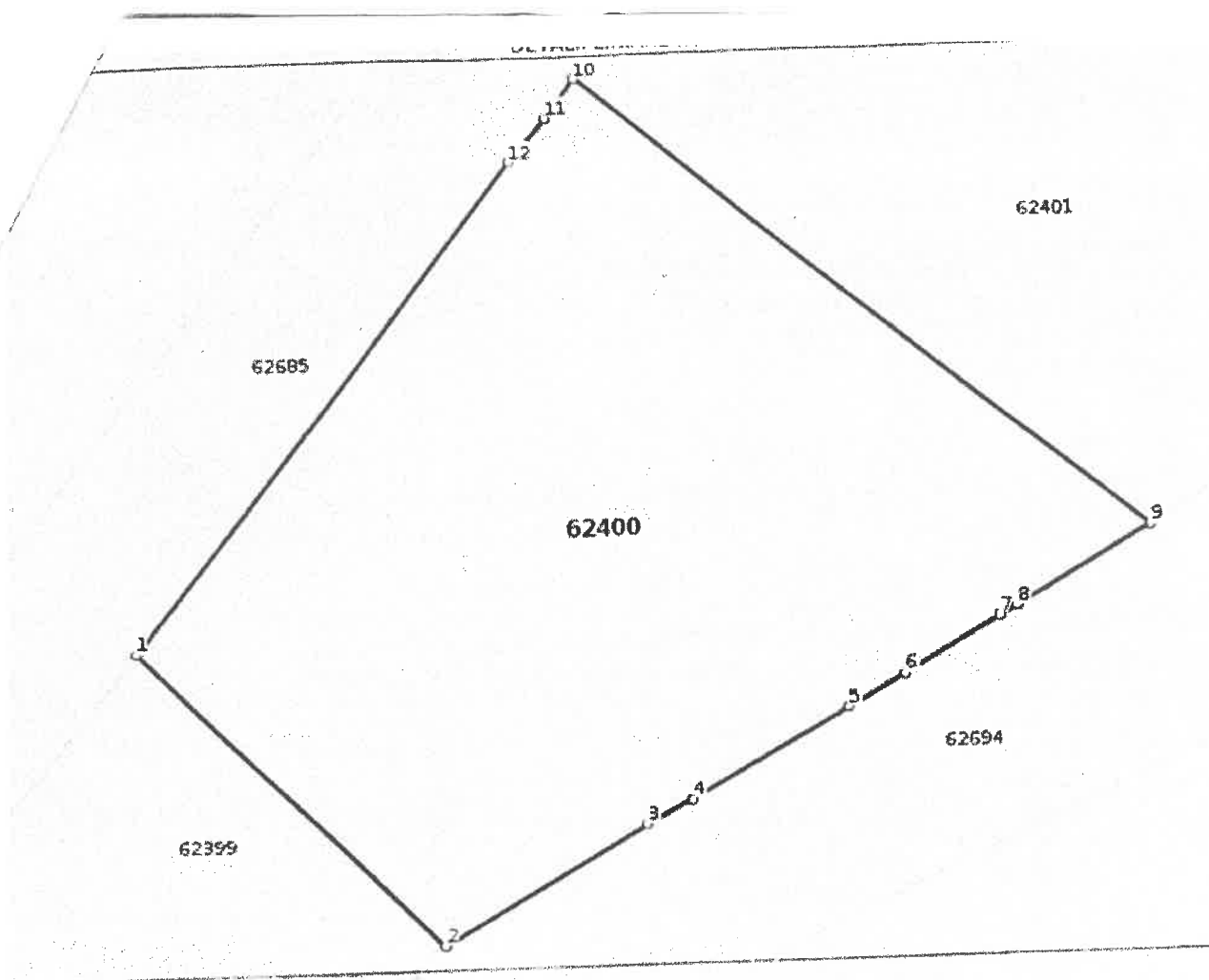
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
436 / 19/12/2016	
Normativ nr. 240, din 27/10/2016 emis de PRIMARIA TURDA;	
Se infiinteaza cartea funciara 62400 a imobilului cu numarul cadastral 62400/Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62295 inscris in cartea funciara 62295;	A1
Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Consiliul local Turda (act administrativ nr. 736/01 din 19/12/2002 emis de Municipiul Turda - Primaria);	
Se infiinteaza cartea funciara nr. 62295 Turda a imobilului in suprafata de 7601 mp transcris aici din cartea funciara nr. 50247 Turda	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62295/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 21303 din 02/09/2014	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA DOMENIUL PRIVAT, CIF:4378930	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62295/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 21303 din 02/09/2014	
Administrativ nr. 27942, din 17/11/2016 emis de BCPI TURDA;	
se noteaza intentia de dezmembrare a imobilului de sub A.1 in baza documentatiei avizate de OCPI CLUJ BCPI TURDA sub nr./27942 din data de 17.11.2016	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62295/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 28780 din 29/11/2016	
Normativ nr. 240, din 27/10/2016 emis de PRIMARIA TURDA;	
cu titlul anterior de lege respectiv dezmembrare in favoarea proprietarului de sub B.3 Municipiul Turda Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

J SUNT



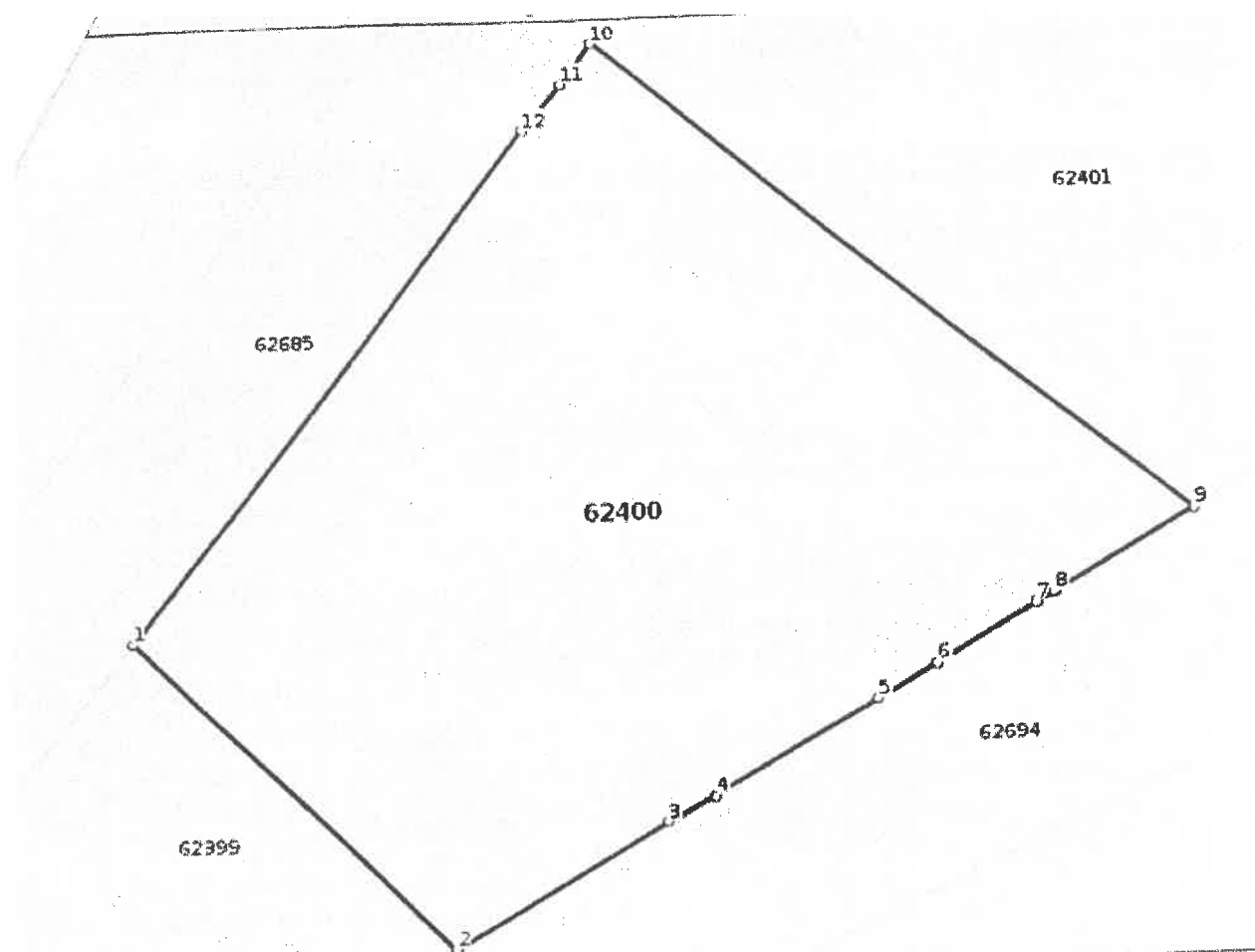
Date referitoare la teren

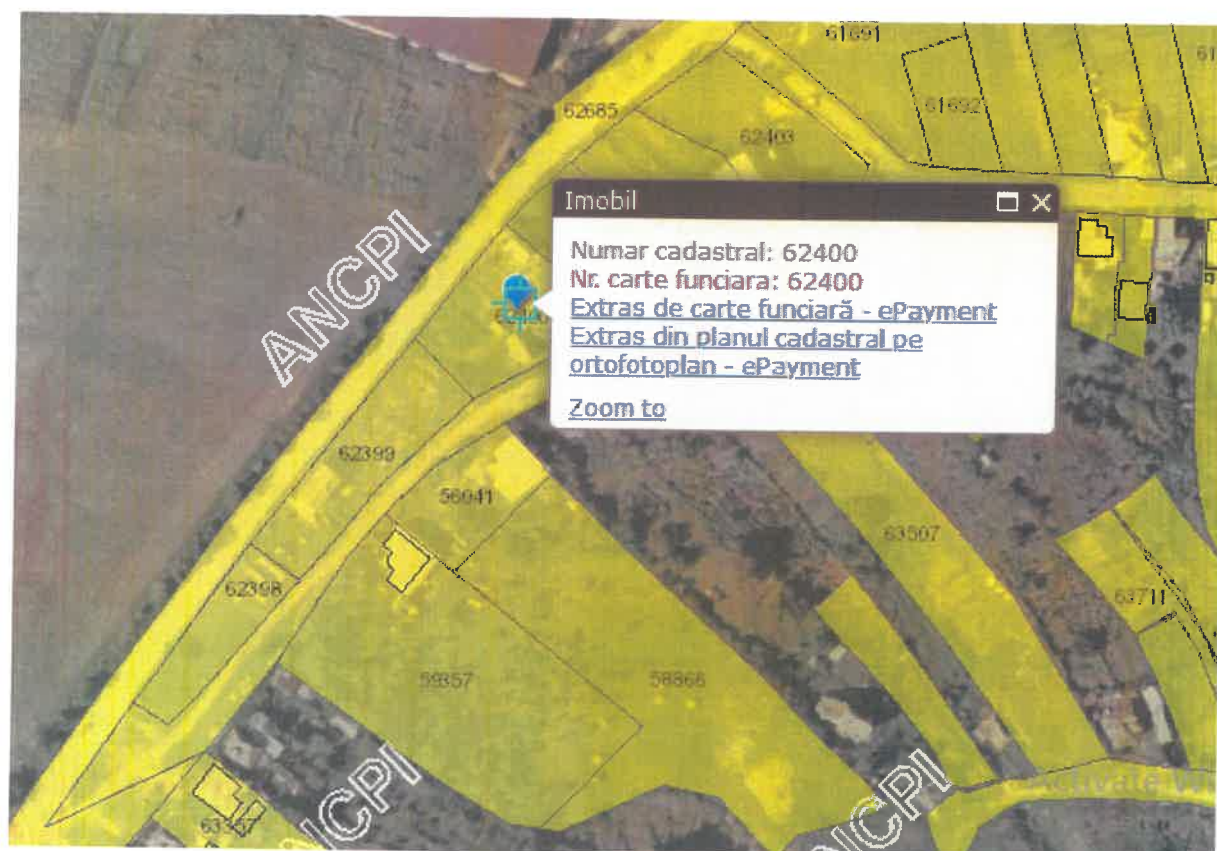
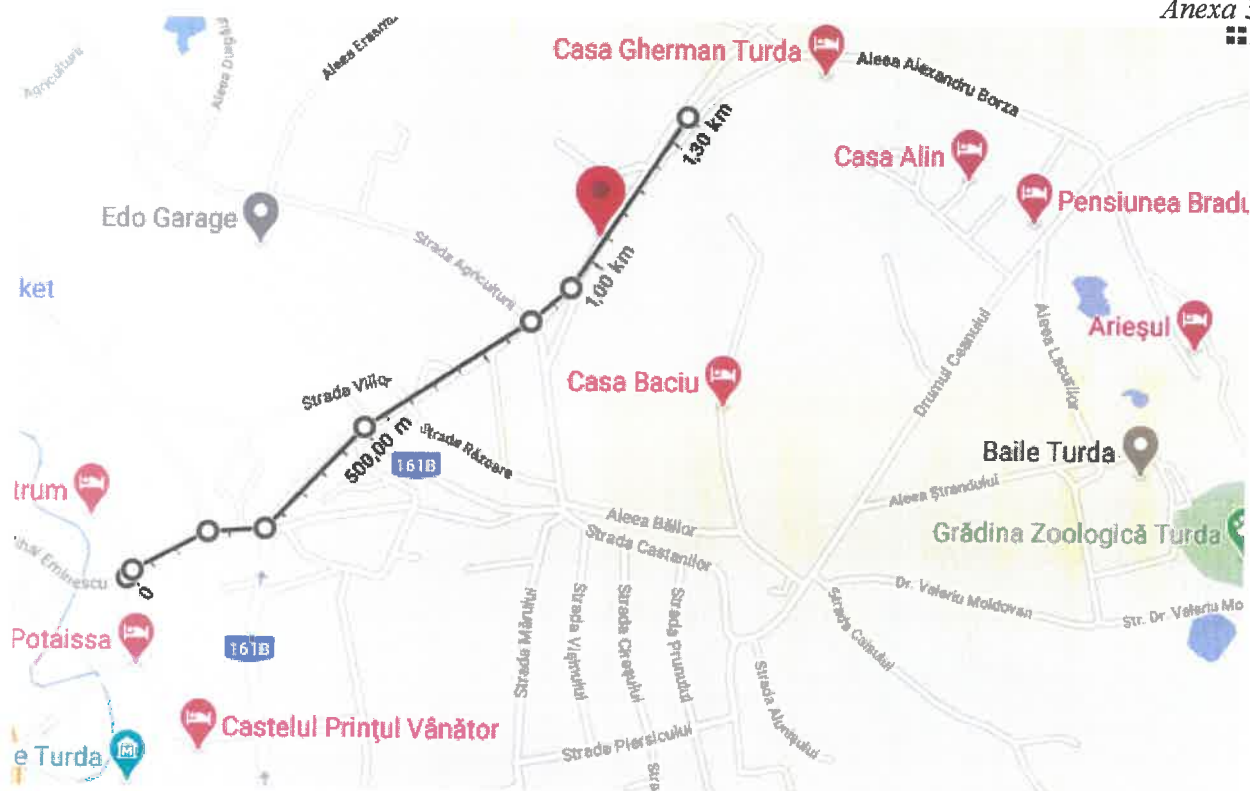
Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referință
1	curți construcții	DA	1.383	.	.	.	

Lungime Segmente

) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.881
2	3	13.234
3	4	2.898
4	5	10.2
5	6	3.605
6	7	6.063





METODA COMPARATIILOR DE PIATA					
Teren intrav. Loc. Turda, str. Frăgăriște, f.nr.		28.08.2020	1 Eur =		4.8387 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T.1	T.2	T.3	T.4
Suprafata (mp)	1383	77	1,099	6,000	2,500
Valoare ofertă- EUR		1,080	28,574	138,000	57,500
Valoare oferta (EUR/mp)- cu TVA		16.66	26	23	23
Informatii disponibile la data eval.		tranz. Aug. 2020	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		0%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (Euro)		0.00	-5.20	-4.60	-4.60
PRET (EURO/mp)		16.66	20.80	18.40	18.40
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		16.7	20.80	18.40	18.40
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		16.66	20.80	18.40	18.40
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		16.66	20.80	18.40	18.40
Condițiile pieței	Aug-20	Aug-20	Aug-20	Aug-20	Aug-20
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		16.66	20.80	18.40	18.40
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare	loc. Turda-intravilan-construibil	Turda- str. Frăgăriște, 21D	str. Cireșului	str. Cireșului	str. Cireșului
Ajustare %		-5%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-0.83	-2.08	-1.84	-1.84
PRET CORECTAT (EURO/mp)		15.8	18.7	16.6	16.6
Acces la proprietate	din str. Frăgăriște	din str. Frăgăriște	drum balastat	din str. Cireșului și str. Mărului	din str. Cireșului și str. Șesului
Ajustare %		0%	5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		0.0	1.0	0.9	0.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	19.8	17.48	17.5
Echiparea tehnico - edilitara a zonei	curent el., apa, gaze-pe teren	curent el., apa, gaze-pe teren	curent el., apa, gaze-la front	toate la front	la front
Ajustare %		0%	5%	5%	5%

<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	1.04	0.92	0.92
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	20.8	18	18.4
<i>Vecinatati</i>	terenuri construcții, intravilane	terenuri construcții, - case indiv.	terenuri construcții, și arabile	zona de case	zona de case
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	20.8	18.40	18.4
<i>Starea terenului</i>	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Geometrie,</i>	forma poligonala,	forma poligonala,	forma dreptung.	forma dreptungh.	forma dreptungh.
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		15.8	20.8	18.4	18.4
<i>Suprafata (mp)</i>	1383	77	1099	6000	2500
<i>Ajustare %</i>		10.0%	-5.0%	10.0%	5.0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		1.7	-1.0	1.84	0.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		17.5	19.8	20.2	19.3
<i>Deschiderea la strada (ml), raport laturi</i>	raport laturi 1/1.4,	raport laturi 1/1.2,	raport laturi 1/3,	26 ml, 1/8.7	10.5 ml, 1/4
<i>Ajustare %</i>		-5%	0%	10%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-0.8	0.0	2.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		16.7	19.8	22.3	19.3
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		3.3	10.4	12.1	9.2
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		20.00%	50.00%	66.00%	50.00%
<i>Numar ajustari</i>		3	5	6	5
<i>Valoare estimata - EUR/mp</i>	16.7	CONCLUZIE: Comparabila 4 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	47.90				
Valoare totala teren - EUR	19.362				





Teren nr. Cadastral 62400



Str. Frăgăriște