ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A NR. 262

din data de 22.12.2020

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafaţă de 528 mp situat în Municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiţilor Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva

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

Luând în dezbatere ***proiectul de hotărâre*** privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafaţă de 528 mp situat în Municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiţilor Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva, elaborat din iniţiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidenţa Patrimoniu nr. 25468/16.12.2020 şi *avizul* comisiilor de specialitate nr. 2 – pentru *administraţie publică locală, servicii publice, regii, pieţe, comerţ, agricultură, asocieri, relaţii cu publicul, juridic, ordine publică şi apărare* şi nr. 3 – pentru *ecologie, protecţia mediului, urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, investiţii*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda precum şi raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

Ţinând cont de prevederile art. 693-702, art. 555 alin 1, art. 556 şi art. 1244 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificarile şi 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 si 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 şi ale Regulamentului de organizare şi functionare al Consiliului Local al municipiului Turda,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafaţă de 528 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiţilor Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva.

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

Art. 3. Dreptul de superficie prevăzut la art. 1 se instituie pentru o perioada de 5 ani de la data semnarii contractului de superficie cu titlu oneros în forma autentică.

Art. 4. Se aprobă valoarea chiriei lunare datorată de către titularul dreptului de superficie, respectiv 123,20 euro/luna, calculată pe baza valorii de piaţă 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 superficie cu titlu oneros şi îndeplinirea obligaţiilor referitoare la publicitatea imobiliară, cad în sarcina beneficiarului dreptului de superficie.

Art. 6. Se împuterniceşte primarul Municipiului Turda să desemneze un salariat din cadrul aparatului de specialitate al primarului să semneze contractul de superficie 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, Instituţiei Prefectului Judeţului Cluj, precum şi Serviciului Evidenţa Patrimoniului, Serviciului Administratie Publica Locala, Serviciului Urbanism, Autorizații de Construire și Cadastru, Direcţiei Economice, numiţilor Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva , în vederea ducerii la îndeplinire, şi se aduce la cunostinţă publică prin afişare la sediul Consiliului Local Turda şi postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ,
Năstase Paul

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

VOTURI: pentru 12
împotrivă -
abţineri -
Numărul total al consilierilor în funcţie este 21.
Numărul consilierilor participanţi la vot este 12.

Primăria
Municipiului Turda

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

Serviciul Evidenţă Patrimoniu

Nr. 25468/16.12.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren in suprafaţă de 528 mp
situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiţilor Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva

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

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

În fapt şi potrivit certificatului de atestare a existentei construcţiei nr. 13942/31.08.2020 eliberat de Primăria municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparţine domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Ceanului nr. 14, înscris în CF nr. 62403 au fost edificate de către Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva , fără a deţine autorizaţie de construire, înainte de anul 2000, doua construcţii, având urmatoarele caracteristici:

C1 – destinatia casa familiala, demisol (2 camere , 2 bai, 2 pivniţe, cămară), parter (3 camere, dormitor, hol, bucatarie, 2 băi), regim de înălţime D+P, suprafaţă construită: 171,88 mp, suprafaţa construită desfăşurată 227 mp;
C2 – destinatia Anexa, parter (magazie, W.C.), regim de înălţime P, suprafaţa construită 13 mp, suprafata construita desfăşurata 13 mp.

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

Constructia existentă pe terenul situat pe str. Drumul Ceanului 14, se încadreaza în prevederile P.U.G. al municipiului Turda, întrucât amplasamentul acestora se afla în zona de locuit – UTR LM5 , subzona locuinţelor de tip urban si dotărilor aferente, potrivit certificatului de urbanism nr. 298/14.10.2020 emis în scopul constituirii dreptului de superficie.

În conformitate cu alin. (1), art.695 din Noul Cod Civil dreptul de superficie este delimitat de suprafaţa de teren aferentă construcţiilor precum şi de suprafaţa necesară exploatării construcţiilor edificate. Având în vedere suprafaţa totală desfaşurată a construcţiilor şi ţinând cont de indicatorii urbanistici ai zonei : POT maxim =35% si CUT maxim =0.5 , propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea lui Indreica Ioan si Indreica Aurelia Minerva , pentru suprafaţa de 528 mp. Terenul în suprafaţă de 1146 mp, care reprezintă diferenţa dintre suprafaţa înscrisa în CF nr. 62403 (1674 mp) şi cea de 528 mp , asupra căreia se va constitui dreptul de superficie cu titlu oneros, va face obiectul procedurii de închiriere prin licitaţie publică, după realizarea documentaţiei cadastrale şi îndeplinirea formalităţilor privind publicitatea imobiliara. Procedura de închiriere prin licitatie publica va fi aprobată printr-o hotărâre a consiliului local ulterioară.

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

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

- ***coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă.*** *Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;*
- ***procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei.*** *Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită."*

Pentru parcela înscrisă în cartea funciară nr. 62403 - Turda a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 298 din 14.10.2020 unde se precizează următorii indicatori urbanistici:

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

Conform certificatului de atestare a edificării construcţie nr. 13942 din 31.08.2020 pe teren există două construcţii şi anume:

- C1 – cu o suprafaţă construită = 171,88 mp şi suprafaţă desfăşurată = 227,00 mp
- C2 – cu o suprafaţă construită = 13,00 mp şi suprafaţă desfăşurată = 13,00 mp

TOTAL: - suprafaţă construită = **184,88 mp** şi suprafaţă desfăşurată = **240,00 mp**

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

Suprafaţă teren = (Suprafaţa construită totală x 100 %) / POT
Suprafaţă teren = (**184.88** mp x 100 %) / **35 %**
Suprafaţă teren = 528,22 mp

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

Suprafață teren = Suprafața desfășurată totală / CUT
Suprafață teren = **240** mp / **0,5**
Suprafață teren = 480 mp

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

În ceea ce priveste durata pentru care se constituie dreptul de superficie, raportat la dispozitiile art. 694 Cod Civil care prevede ca acesta se poate constitui pentru maxim 99 de ani, durata de **5 ani** pe care o propunem în aceasta situatie se încadreaza în limitele impuse de lege, şi poate fi prelungitã prin acordul scris al pãrţilor.

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

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarii construcţiilor contravaloarea folosinţei terenului pe care acestea sunt amplasate, propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea numiţilor Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva , cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilita o valoare de piata a imobilului teren situat pe str. Drumul Ceanului nr. 14, de 14 euro/mp. Ţinand cont cã durata de existenţã a dreptului de superficie asupra terenului aparţinând domeniului privat al municipiului Turda este 5 ani, modalitatea de stabilire a sumei datorate, ce va fi platitã lunar de catre beneficiarii dreptului de superficie, se va calcula având la baza principiul recuperarii valorii de piaţã a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de superficiari în temeiul contractului de superficie. Astfel, prin utilizarea urmatorului calcul - 14 euro/mp: 5ani=2,8 euro/mp/an:12 luni*528mp=**123,20 euro/lunã, s-a stabilit chiria lunara ce va fi achitatã de cãtre superficiari.**

Terenul în suprafaţă de 528 mp, aparţine domeniului privat al municipiului Turda, conform CF 62403.

Întinderea şi exercitarea dreptului de superficie se va realizeaza în condiţiile art. 695 Cod Civil în condiţiile contractului ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală şi titularul dreptului de proprietate asupra construcţiilor, denumit superficiar.

Faţă de cele prezentate, în conformitate cu dispoziţiile Cărţii a III-a Titlul III ,Cap. I art. 693-702 şi Cartea a V-a Titlul II ,Cap. I (Izvoarele obligaţiilor – 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 şi publicităţii imobiliare, cu modificările şi completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Turda constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros în

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

Arhitect Sef,

Claudiu Salanta

Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru,

Marin Fântână

Coordonator Serviciu Evidenta Patrimoniu

Dan Cismas

Seviciul Administratie Publica Locala,

Ioana Iftime

REFERAT DE APROBARE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren in suprafaţă de 528 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiţilor Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva

Obiectul prezentului proiect de hotărâre este constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafaţă de 528 mp situat în municipiul Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, în favoarea numiţilor Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva , pentru o perioada de 5 ani, care poate fi prelungita prin acordul scris al parţilor.

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

În fapt şi potrivit certificatului de atestare a existenţei construcţiei nr. 13942/31.08.2020 eliberat de Primăria municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparţine domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Ceanului nr. 14, înscris în CF nr. 62403 au fost edificate, de către Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva , fără a deţine autorizaţie de construire, înainte de anul 2000, doua construcţii, având urmatoarele caracteristici:

C1 – destinatia casa familiala, demisol (2 camere , 2 bai, 2 pivniţe, camara), parter(3 camere, dormitor, hol, bucatarie, 2 bai), regim de înălţime D+P, suprafaţă construită: 171,88 mp, suprafaţa construită desfăşurată 227 mp;

C2 – destinatia Anexa, parter (magazie, W.C.), regim de inaltime P, suprafata construita 13 mp, suprafata construita desfăşurata 13 mp.

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

Constructiile existente pe terenul situat pe str. Drumul Ceanului nr. 14, se încadreaza în prevederile P.U.G. al municipiului Turda, întrucât amplasamentul acestora se afla în zona de locuit – UTR LM5 , subzona locuinţelor de tip urban si dotărilor aferente, potrivit certificatului de urbanism nr. 298/14.10.2020 emis în scopul constituirii dreptului de superficie.

În conformitate cu alin. (1), art.695 din Noul Cod Civil dreptul de superficie este delimitat de suprafaţa de teren aferentă construcţiilor precum şi de suprafaţa necesară exploatării construcţiilor edificate. Având în vedere suprafaţa totală desfaşuratã a construcţiilor şi ţinând cont de indicatorii urbanistici ai zonei : POT maxim =35% si CUT maxim =0.5 , propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea lui Indreica Ioan si Indreica Aurelia Minerva , pentru suprafaţa de 528 mp.

Cu privire la caracterul şi natura sa, dreptul de superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros aşa cum rezultă din dispoziţiile art. 697 Noul Cod Civil: „În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către

superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei."

Dat fiind faptul că este justificat să se încaseze de la proprietarii construcţiilor contravaloarea folosinţei terenului pe care acestea sunt amplasate, propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea numiţilor Indreica Ioan şi Indreica Aurelia Minerva , cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilita o valoare de piata a imobilului teren situat pe str. Drumul Ceanului nr. 14 de 14 euro/mp. Ţinand cont ca durata de existenta a dreptului de superficie asupra terenului apartinand domeniului privat al municipiului Turda este 5 ani, modalitatea de stabilire a sumei datorate, ce va fi platită lunar de catre beneficiarii dreptului de superficie, se va calcula având la baza principiul recuperarii valorii de piaţă a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de superficiari în temeiul contractului de superficie. Astfel, prin utilizarea următorului calcul 14 euro/mp: 5ani=2,8 euro/mp/an:12 luni*528mp=123,20 euro/lună, s-a stabilit chiria datorată de superficiari.

Terenul în suprafaţă de 528 mp, aparţine domeniului privat al municipiului Turda, conform CF 62403.

Întinderea şi exercitarea dreptului de superficie se va realizeaza în condiţiile art. 695 Cod Civil în condiţiile contractului ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală şi titularul dreptului de proprietate asupra construcţiilor, denumit superficiar.

Faţă de cele prezentate, în conformitate cu dispoziţiile Cărţii a III-a Titlul III ,Cap. I art. 693-702 şi Cartea a V-a Titlul II ,Cap. I (Izvoarele obligaţiilor – 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 şi publicităţii imobiliare, cu modificările şi completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Turda constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros în favoarea numitilor Indreica Ioan si Indreica Aurelia Minerva asupra terenului în suprafaţă de 528 mp, situat în Turda, str. Drumul Ceanului nr. 14, teren identificat prin CF 62403, pe o durată de 5 ani.

PRIMAR
MATEI OCTAVIAN CRISTIAN

IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135,ap. 18 tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2020

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:
Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Frăgărişte, 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	Suprafața	Adresa
		mp	
Parcela 1	nr.62403	1497	Str. Frăgărişte, 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. Frăgărişte- jud. Cluj, in prezenta Dlui Fântână Marin , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:
- **Teren intravilan-** 1 parcelă cu suprafata de 1497 mp ,.
Pe teren exista o cladire CASA de locuit, proprietate a concesionarului terenului, cladire care nu face obiect al prezentei lucrări.

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

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

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

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	**1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general)** **2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** **3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)** **4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)** **5. SEV 104- Tipuri ale valorii** **6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** **7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului** **8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor**
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

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
INDREI
ROMULUS FABIAN
Legitimația Nr. 13325
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM

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 suprafață de 1497 mp:**
  - **V= 18.550 EUR, adica 89.760 Lei**
  - **Valoarea unitară este 14 EUR/mp**

Valoarea nu include TVA

Pct.3 Valoarea concesiunii

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

Capitolul II - Procedura administrativa de initiere a concesionarii

Art. 9

(1) Concesionarea are loc la initiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta.
(2) Propunerea de concesionare prevazuta la alin. (1) trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu.

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

Teren 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

Declaratie de conformitate

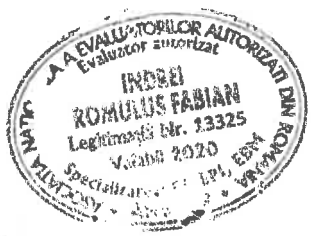
Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2020 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, 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
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: 10
➢ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului; 10
➢ inspectia bunurilor imobile,; 10
➢ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; 10
➢ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; 10
➢ deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei; 10
➢ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii; .. 10
➢ aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului. 10
Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR. 10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII. 10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI 10
TIPUL ZONEI 11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII 11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE 12
4.2 EVALUAREA TERENULUI 13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata 13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei 17
4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE 18

ANEXE

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

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 118 din 28.08.2020

1.	**EVALUATOR**	**SC IRF CONSULTING SRL**
	Legitimatie ANEVAR	**Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2020**
	Evaluator autorizat	**INDREI ROMULUS FABIAN**
	Parafa	**Nr. 13325 – valabila 2020**
	Adresa evaluatorului	▪ **Orasul: CLUJ-NAPOCA** ▪ **Strada 21 Decembrie, nr. 135, apartament 18** ▪ **Telefon 0722- 983 884,** ▪ **E-mail: irfcons@yahoo.com**
2.	**CLIENT**	**Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
	Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264 313 160 Fax: 0264 317 081
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	**PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
3.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 1497 mp- 1 parcelă .** **In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.**
	Proprietar	**PRIMARIA Turda- - domeniul privat**
	Adresa proprietatii	▪ **Municipiul Turda, Str. Frăgăriște, f. nr.**
	Conditii limitative deosebite	**Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata**
4.	**DECLARAREA VALORII** **VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE**	•**Valoarea de piata a terenului:** **V= 18.550 EUR, adica 89.760 Lei** **Valoarea unitara V= 14 EUR/mp** **Valoarea nu include TVA**

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



1.2 CERTIFICARE

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

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 26.08.2020.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

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

7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➢ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 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 PRIMARIEI Turda

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMARIA 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 suprafață de 1497 mp
Pe teren exista o constructie cu destinatie de Casa de locuit+ anexe gospodărești- regim de inalțime PARTER+ MANSARDĂ

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

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

- **Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN,– Plan de situație 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 condițiile actualei situații de pandemie este posibil ca prețurile să scadă este opinia analiștilor pieței imobiliare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

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

➢ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;

➢ inspectia bunurilor imobile,;

➢ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

➢ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

➢ deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;

➢ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

➢ aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

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

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

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

Tipul zonei

Zona periferica a orasului Turda. In zona se afla :

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

Instituţii de cult- se afla in apropiere

Unităţi medicale- in centrul orasului

Sedii de bănci- 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: *existenta*
Retea urbana de telefonie fixa si mobila: *existenta*
Altele- televiziune prin cablu

TIPUL ZONEI

- Strada Frăgărişte la cca. 1.5 km fata de centrul orasului, strada de legatura intre centrul orasului si principalul punct turistic al orasului- Salina Turda
- La cca. 600 m este zona Baile Sărate Turda
- Accesul pe proprietate se face direct din str. Frăgărişte- 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 rezidenţiale individuale (preponderent), acces din 2 străzi asfaltate.
- Suprafata parcelei de teren de S = 1497 mp
- Deschiderea cca. 88 ml, raport laturi de 1/3.3 : acces direct de pe 2 străzi asfaltate
- Relief- teren in pantă uşoara
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

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

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

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

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

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

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

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de case/vile si mai nou pensiuni- numarul redus de spatii de cazare fata de afluxul de turisti datorat SALINEI RURDA (in special pe timpul verii) orienteaza investitorii spre acest tip de proprietati.

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.
Zona de interes pentru investitori o constitue vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUFLAND.

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 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 concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate este "piata slab activa", **oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere- piata a cumparatorilor**

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de **"teren pentru constructii – 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" - suprafafața parcelei de teren anlizate 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 citeva oferte la vinzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelelor expuse la vinzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentiile imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren.

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 şedinţa 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 Evidenţa Patrimoniului nr. 16816/19.08.2020 şi avizul Comisiei de specialitate nr. 3 – pentru urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului şi investiţii 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;
Ţinând seama de dispoziţiile 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 Ordonanţă de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum şi ale Regulamentului de Organizare şi Funcţionare a Consiliului Local al Municipiului Turda,
H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a imobilului teren aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, în suprafață de 77 mp, situat administrativ în Turda, str. Frăgăriste nr. 21 D, înscris în CF nr. 64759 Turda, nr. cad. 64759, către Munteanu Maria și Munteanu Iuliu Adrian.
Art. 2. Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 116/28.08.2020 întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 89.760 lei. La această valoare se adaugă TVA. Prețul de vânzare va fi achitat integral până la data de 01.11.2020.
Art. 3. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.
Art. 4. Cumpărătorul poate solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de întabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.
Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al Municipiului Turda, in termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Direcției Economice și Serviciului Evidența Patrimoniu, în vederea ducerii la îndeplinire și beneficiarilor, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cordiș Lucian
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL general al municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela
VOTURI:
pentru 18
împotrivă –
abțineri –
Numărul total al consilierilor în funcție este 19.
Numărul consilierilor participanți la vot este 18.

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





Teren intravilan - 1099mp - Ciresului FN

26 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / Intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **1 099 m²**

Descriere

Teren intravilan situat pe strada Ciresului (zona Bai Sarate), intre case, cu drum privat (se poate inchide), zona liniștită, toate utilitățile la drumul principal, distanta pana la Salina Turda este de aproximativ 1 km.

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

Adaugat de pe telefon La 15:57, 8 septembrie 2020 Vizualizari: 4762 Numar anunt: 113398006

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



Vanzator

Doru

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0744 961 012

Loc de intalnire

Turda, Judet Cluj

Vand teren intravilan

23 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / Intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **6 000 m²**

Descriere

Vand teren intravilan , zona Bai situat intre strada Marului si Ciresului . Cu drumuri de acces pe ambele capete , utilitati la poarta . Suprafata 6000 m2 cu actele inregula , latime la drum : 26,22m si lungime de 228.80 m .

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

Adaugat de pe telefon La 16:03, 3 septembrie 2020 Vizualizari: 7996 Numar 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

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Turda, judet Cluj

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

57 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** Suprafata utila: **2 500 m²**

Descriere

Vand teren, intabulat, unic proprietar, zona Bai, la capatul strazii Ciresului in zona ultimelor caselor cu iesire in strada Sesului.
Intabulat CF, număr 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: 253 Numar anunt: 194025198 Imi place 0 Distribuie

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

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

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



Vanzator

Crisan

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Turda, judet Cluj

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

57 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** Suprafata utila: **2 500 m²**

Descriere

Vand teren, intabulat, unic proprietar, zona Bai, la capatul strazii Ciresului in zona ultimelor casetor cu iesire in strada Sesului.
Intabulat CF, număr topo.
Canalizare, lumina si apa, la poarta.
Latime 10, 43 metri.
Strada se afla in curs de asfaltare.
Pret 23 euro/mp.

Adaugat la 09:12, 20 august 2020 Vizualizari: 289 Numar anunt: 194025398 Imi place 0 Distribuie

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

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

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

Suprafata	1,423	77	1,099	6,000	2,500
	adecvata construcţii rezidentiale	cele mai bine cotate la suprafete 400- 1000 mp- adecvate rezidential, ajustare negativă la comparabila T2 si pozitive la 1, T3 şi T4- suprafaţă mică neadecvată rezidenţial, respectiv suprafeţe mari- mai greu vandabile			
Ajustari		10.0%	-5.0%	10.0%	5.0%
Localizare	loc. Turda-intravilan-construibil	Turda- str. Frăgăriste, 21D	str. Cireşului	str. Cireşului	str. Cireşului
		uşor mai bună	mai buna	mai buna	comparabila
Ajustari		-5%	-10%	-10%	-10%
Caracteristici teren	teren pantă uşoara-	teren pantă uşoara-	teren pantă uşoara-	teren pantă uşoara-	teren pantă uşoara-
		0%	0%	0%	0%
		ajustare negativă la T3 care are viţă de vie şi livadă			
Dotare cu utilităţi	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 funcţie de depărtarea de retele**			
Raportul laturilor	raport laturi 1/3.3,	raport laturi 1/1.2,	raport laturi 1/3,	26 ml, 1/8.7	10.5 ml, 1/4
		-5%	0%	10%	0%
Raportul laturilor	nu s-au făcut ajustări- rapoarte ale laturilor apropiate- favorabile construirii				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			

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

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

Valoarea parcelei de teren devine:

Parcela cu S= 1497 mp*14 EUR/mp- V= 18.550 EUR, adica cca. 89.760 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste.
Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

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

4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

Parcela S= 1497 mp- V= 18.550 EUR, adica 89.760 Lei

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

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**V_{teren}= 18.550 EUR, adica 89.760 Lei** **•Valoarea unitară este 14 EUR/mp**
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	**Abordarea prin Comparatii de piata**
***Valoarea de piata nu include valoarea TVA**	

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Turda

Nr. cerere	8393
Ziua	05
Luna	03
Anul	2020

Cod verificare
100083023070

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62403 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62403	1.497	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30436 / 19/12/2016		
Act Normativ nr. 240, din 27/10/2016 emis de PRIMARIA TURDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62403 a imobilului cu numarul cadastral 62403/Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62295 inscris in cartea funciara 62295;	A1
Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Consiliul local Turda (act administrativ nr. 736/01-09-2016 emis de Municipiul Turda - Primaria;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL TURDA DOMENIUL PRIVAT**, CIF:4378930	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62295/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 21303 din 02/09/2016;	
Act Normativ nr. 240, din 27/10/2016 emis de PRIMARIA TURDA;		
B5	cu titlul anterior de lege respectiv dezmembrare in favoarea proprietarului de sub B.3 Municipiul Turda Domeniul Privat	A1
7088 / 05/03/2019		
Act Administrativ nr. 8312, din 11/04/2019 emis de Primăria Turda;		
B6	Se notează înscrierea referitoare la actualizare de date cadastrale în sensul menţionării suprafaţei rezultată din măsurători a imobilului teren de sub nr. de Ord A1, ca fiind de 1497 mp.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

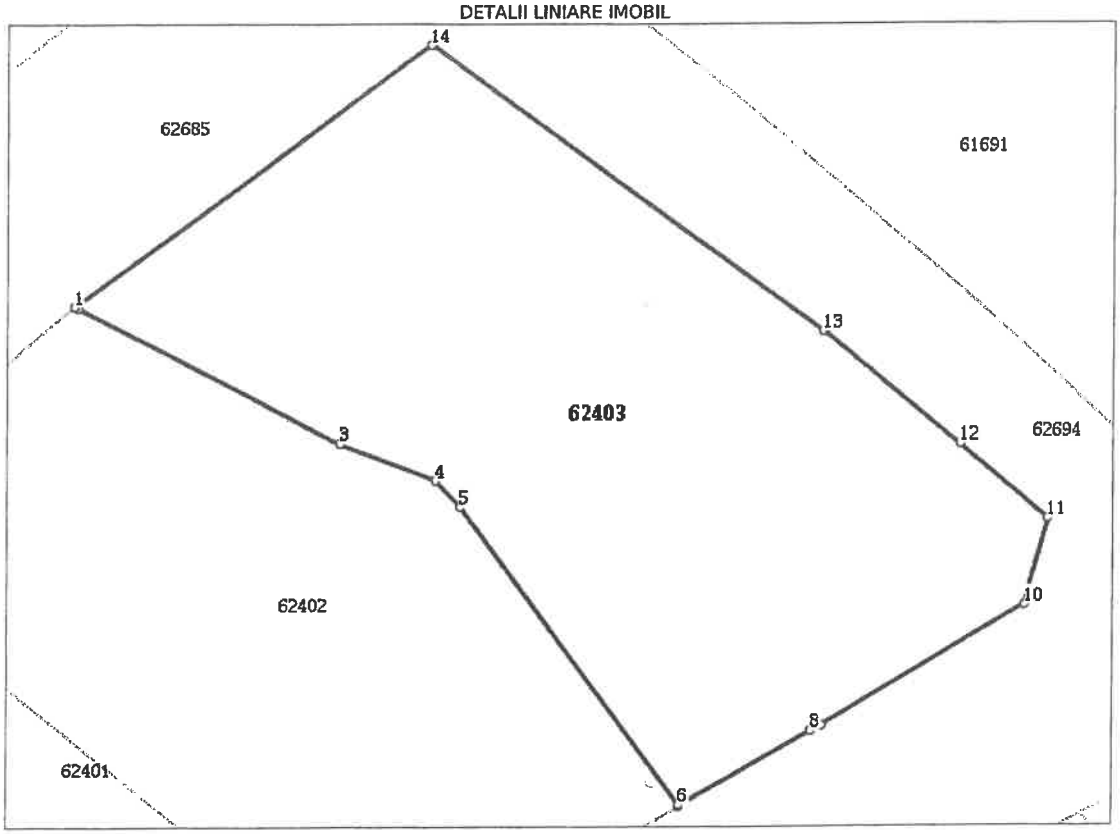
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62403	1.497	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.497	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

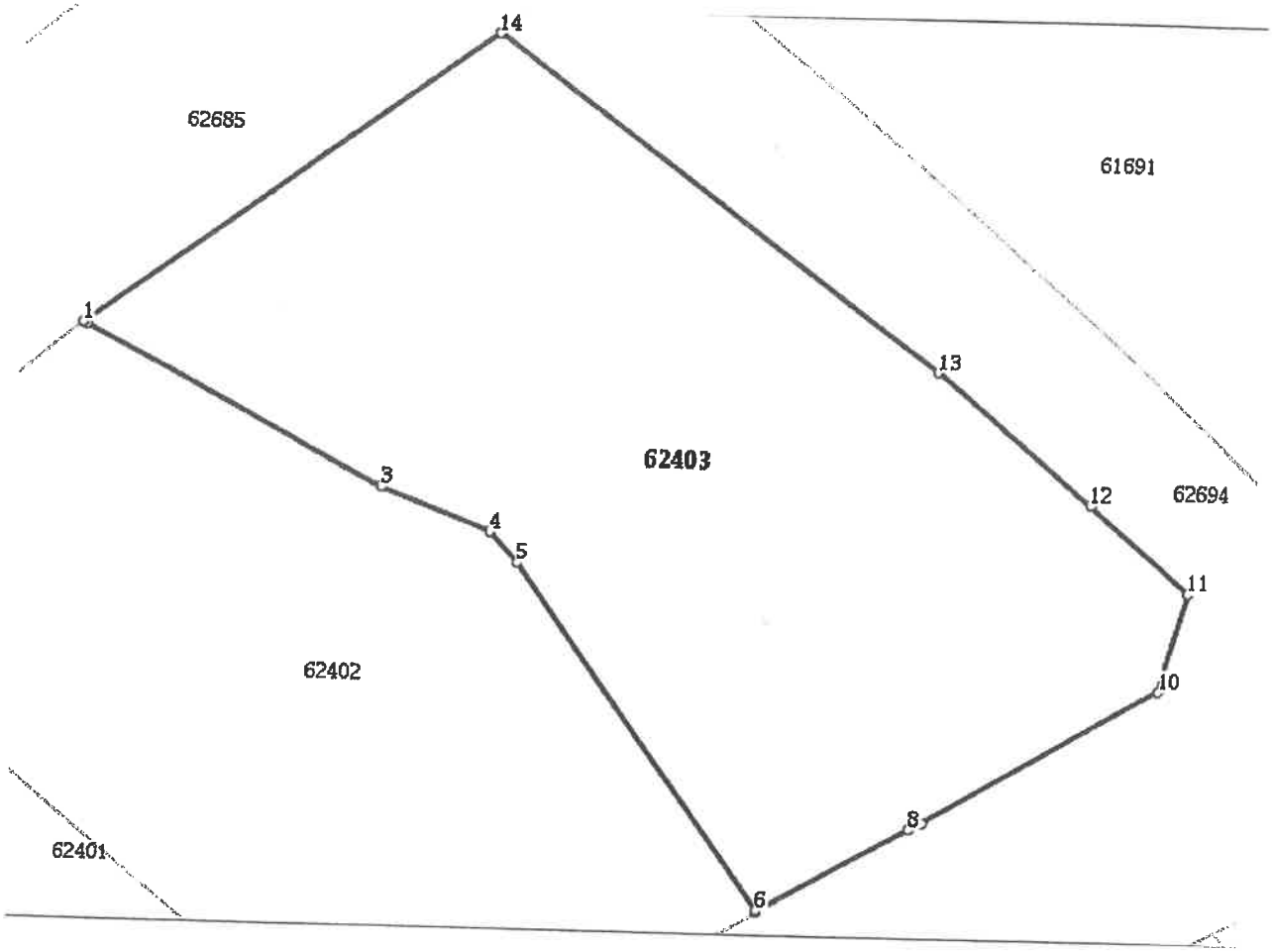
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	10.266
8	9	0.868
9	10	16.018
10	11	6.0
11	12	7.915
12	13	12.144
13	14	33.039
14	1	29.839

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/03/2020, 09:31

Anexa 2




Casa Gherman Turda
Aleea Alexandru Borza
1,30 km
Casa Alin
Pensiunea Bradu
Edo Garage
Strada Agriculturii
1,00 km
Arieşul
Casa Baciu
Strada Viilor
500,00 m
Strada Răzoare
1618
Baile Turda
Aleea Băilor
Strada Castanilor
Grădina Zoologică Turda
Potaissa
1618
Castelul Prinţul Vânător
Strada Piersicului


53683
53691
Imobil
Numar cadastral: 62403
Nr. carte funciara: 62403
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
58957
58866
59200

METODA COMPARATIILOR DE PIATA					
Teren intrav. Loc. Turda, str. Frăgăriște,f.nr.		28.08.2020	1 Eur =		4.8387 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T.1	T.2	T.3	T.4
Suprafata (mp)	1497	77	1,099	6,000	2,500
Valoare ofertă- EUR		1,080	28,574	138,000	57,500
Valoare oferta (EUR/mp)- cu TVA		16.66	26	23	23
Informatii disponibile la data eval.		tranz. Aug. 2020	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		0%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (Euro)		0.00	-5.20	-4.60	-4.60
PRET (EURO/mp)		**16.66**	**20.80**	**18.40**	**18.40**
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**16.7**	**20.80**	**18.40**	**18.40**
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**16.66**	**20.80**	**18.40**	**18.40**
Conditii de vanzare	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**
Condiţiile pieţei	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. Frăgăriste	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%	[illegible]	5%

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
INDREI
ROMULUS FABIAN
Legitimatia Nr. 13325
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM

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



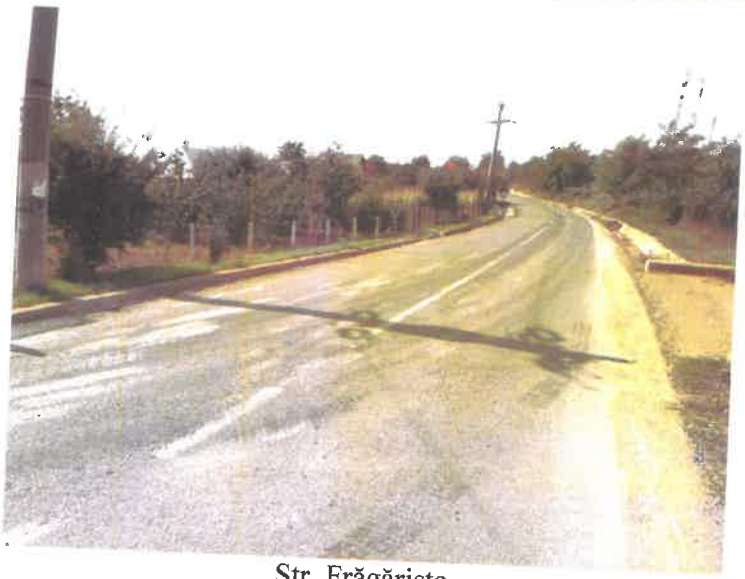
Anexa 5



Teren nr. Cadastral 62403







Str. Frăgăriște