**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL CLUJ**
**MUNICIPIUL TURDA**
**CONSILIUL LOCAL**

# HOTĂRÂREA NR. 85

## din data de 26.03.2020

**privind aprobarea prelungirii contractului de concesionare nr. 28/20.02.1995**

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în şedinţă ordinară din data de 26.03.2020;

Luând în dezbatere ***proiectul de hotărâre*** privind aprobarea prelungirii contractului de concesionare nr. 28/20.02.1995, elaborat din iniţiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidenţa Patrimoniu şi GIS nr. 4582/26.02.2020, precum 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;

Ţinând seama de dispoziţiile art. 129, alin. 1, alin. 2, lit.c, alin. 6, lit. a, lit. b, art. 136, alin. 1, art. 139, alin. 1, art. 196, alin.1, lit. a, art. 306, alin. 3 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 prelungirea cu o durata de 12 ani şi 6 luni a contractului de concesionare cu nr. 28/20.02.1995 încheiat între Municipiul Turda şi Pârv Teodora Maria, având ca obiect suprafaţa de teren de 16,5 mp, apartinând domeniului public al municipiului, situată administrativ în Turda, str.Toamnei nr. 4C.

**Art. 2.** Prelungirea devine operantă începând cu data de expirare înscrisa în contract.

**Art. 3.** Redevenţa pentru suprafaţa concesionată este de 2.500 lei. Plata redevenţei se va face trimestrial, în rate egale, pe o durata de 1 an de la momentul semnării actului aditional de prelungire a contractului. Plata redeventei se face până în ultima zi lucrătoare pentru trimestrul în curs. Neplata la termen a redeventei atrage o majorare de intarziere de 1% calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună începand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenţă. La începutul fiecarui an calendaristic, redeventa va fi actualizată cu indicele de inflaţie.

**Art. 4.** Facturarea, urmărirea şi încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcţia Impozite şi Taxe din cadrul Primariei Municipiului Turda.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general delegat al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituţiei Prefectului Judeţului Cluj, precum şi Direcţiei Impozite şi Taxe Locale, Serviciului Evidenţa Patrimoniului şi GIS, în vederea ducerii la îndeplinire, d-nei Pârv Teodora Maria, şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului Local Turda şi postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

**PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ**
Cordiş Lucian

CONTRASEMNEAZĂ
**SECRETARUL** delegat general al
municipiului TURDA,
Jr. Ifime Ioana Ursula

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

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 Evidenta Patrimoniu si GIS** **Nr.4582/26.02.2020**

## RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie aprobarea prelungirii cu o durata de 12 ani si 6 luni a contractului de concesionare cu nr.28/20.02.1995 incheiat intre Municipiul Turda si Parv Teodora Maria, avand ca obiect suprafata de teren de 16,5 mp, apartinand domeniului public al municipiului, situata administrativ in Turda, str.Toamnei nr.4C.

Din punct de vedere cronologic, in baza contractului de concesionare nr.28/20.02.1995, numitul Todea Vasile a dobandit calitatea de concesionar asupra unei suprafete de teren de 16,5 mp, situata administrativ in Turda, str.Lianelor f.n., cu destinatia comert alimentar.

Durata contractului de concesionare a fost stabilita pentru 25 ani incepand de la data de 20.02.1995. Ulterior, contractul de concesionare a fost transcris in favoarea dnei Parv Teodora Maria, in baza actului aditional de cesiune nr.1/20.06.2006, ca urmare a dobandirii constructiei edificate pe acest teren. Conform certificatului de nomenclatura stradala nr. 19987/25.09.2015, terenul obiect al concesiunii este situat administrativ in Turda, str.Toamnei nr.4C.

Conform pct.III din actul aditional de cesiune, la expirarea duratei si implicit a contractului de concesionare, concesionarul poate cere prelungirea contractului pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala. Intrucat petenta a solicitat prelungirea concesiunii in cadrul termenului de valabilitate al contractului, conform cererii cu nr.1039/15.01.2020, propunem aprobarea prelungirii acestuia cu o durata de 12 ani si 6 luni, care va curge de la data expirarii inscrisa in contract.

In acelasi sens sunt si prevederile art.306 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit caruia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depăşească 49 de ani.

Mentionam faptul ca redeventa datorata in baza contractului de concesionare a fost achitata integral, asa cum rezulta din inscrisurile anexate.

In baza raportului de evaluare cu nr. 60/26.02.2020, intocmit de catre IRF Consulting SRL, redeventa pentru suprafata concesionata este de 2.500 lei. Plata redeventei se va face trimestrial, in rate egale, pe o durata de 1 an de la momentul semnarii actului aditional de prelungire a contractului. Plata redeventei se va face pana in ultima zi lucratoare pentru trimestrul in curs. Neplata la termen a redeventei atrage o majorare de intarziere de 1% calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta.La inceputul fiecarui an calendaristic, redeventa va fi actualizata cu indicele de inflatie.

In considerarea starii de fapt expuse si a normelor juridice incidente supunem spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata, intrucat indeplineste prevederile legale.

SEF SERVICIU,
BIANCA RALUCA VASCAN

ARHITECT SEF,
MIHAELA VRABETE

VIZA S.A.P.L.

Intocmit:Bianca Vascan/1ex.

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

# REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie aprobarea prelungirii cu o durata de 12 ani si 6 luni a contractului de concesionare cu nr.28/20.02.1995 incheiat intre Municipiul Turda si Parv Teodora Maria, avand ca obiect suprafata de teren de 16,5 mp, apartinand domeniului public al municipiului, situata administrativ in Turda, str.Toamnei nr.4C.

Din punct de vedere cronologic, in baza contractului de concesionare nr.28/20.02.1995, numitul Todea Vasile a dobandit calitatea de concesionar asupra unei suprafete de teren de 16,5 mp, situata administrativ in Turda, str.Lianelor f.n., cu destinatia comert alimentar.

Durata contractului de concesionare a fost stabilita pentru 25 ani incepand de la data de 20.02.1995. Ulterior, contractul de concesionare a fost transcris in favoarea dnei Parv Teodora Maria, in baza actului aditional de cesiune nr.1/20.06.2006, ca urmare a dobandirii constructiei edificate pe acest teren. Conform certificatului de nomenclatura stradala nr. 19987/25.09.2015, terenul obiect al concesiunii este situat administrativ in Turda, str.Toamnei nr.4C.

Conform pct.III din actul aditional de cesiune, la expirarea duratei si implicit a contractului de concesionare, concesionarul poate cere prelungirea contractului pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala. Intrucat petenta a solicitat prelungirea concesiunii in cadrul termenului de valabilitate al contractului, conform cererii cu nr.1039/15.01.2020, propun aprobarea prelungirii acestuia cu o durata de 12 ani si 6 luni, care va curge de la data expirarii inscrisa in contract.

In considerarea aspectelor invederate, supun spre aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata, intrucat indeplineste cerintele legale.

***PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,***
***CRISTIAN OCTAVIAN MATEI***

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3
NR. 209 DIN 19.03.2020

# RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului de concesionare nr. 28 / 20.12.1995

Având în vedere: raportul de specialitate al S.E.P. și OIS nr. 4582/26.02.2020

În temeiul prevederilor: OUG 57/2019

Pentru considerentele arătate mai sus, comisia de specialitate avizează favorabil.

Președintele comisiei

Secretarul comisiei

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

**Catre :**

**Primaria Municipiului Turda**

**Referitor:**
**Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Toamnei(fosta Lianelor), nr. 4C., jud. Cluj – proprietate din Domeniul public al PRIMARIEI Turda.**

**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii- terenului incadrat in Domeniul public al Primariei Turda**
**Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.**
**Solicitant pentru cumpărare- Dna Pârv Teodora Maria- proprietarul clădirilor edificate pe terenuri si concesionar al terenurilor, care prin Cererea inregistrată la Primăria Turda, cu nr. 27433/20.12.2018, solicita cumpărarea urmatoarelor terenuri:**

| Poz. | Nr. CF | Contract concesiune | Suprafaţa | Adresa |
|---|---|---|---|---|
| | | | mp | |
| Parcela 1 | nedisponibil | nr.28/20.02.1995 | 16.50 | str. Toamnei(fosta Lianelor), 4C |

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 24.02.2020, in Oras Turda, strada Toamnei(fosta Lianelor), jud. Cluj, in prezenta Dlui Ciprian POPA , reprezentantul Primăriei Turda.

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inscrisa in Planul de amplasament si delimitare a imobilelor- in conformitate cu Anexa 1 si preluate din Contractele de concesionare- existente la sediul clientului.

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)**<br>**2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)**<br>**3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)**<br>**4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)**<br>**5. SEV 104- Tipuri ale valorii**<br>**6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)**<br>**7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului**<br>**8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor** |
| **Ghiduri metodologice de evaluare** | **9. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil**<br>**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- putine 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 26.02.2020.**

**Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.**

**Abordarea prin comparatii de piata:**

- **Valoarea de piata a terenurilor:**

| Poz. | Contract concesiune | Suprafața | Adresa | Valoare | Valoare |
|---|---|---|---|---|---|
| | | mp | | piață- EUR | piață- LEI |
| Parcela 1 | nr.28/20.02.1995 | 16.50 | str. Toamnei(fosta Lianelor), 4C | 530 | 2.500 |

***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 4.8079 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/ , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Toamnei(fosta Lianelor), nr. 4C si nr. 6H., jud. Cluj**.

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

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

**Cu respect,**
**INDREI Romulus Fabian**

**Cluj Napoca**
**26.02.2020**

**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. Toamnei(fosta Lianelor), nr. 4C. jud. Cluj**

**Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda**

**Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei Turda**

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

**Februarie 2020**

CUPRINS

Declaratie de conformitate ..... 3
CAPITOLUL I INTRODUCERE ..... 6
1.1 REZUMAT ..... 6
1.2 CERTIFICARE ..... 7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII ..... 7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE ..... 7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII ..... 8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT ..... 8
2.4 TIPUL VALORIIESTIMATE ..... 9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA ..... 9
2.6 MODALITATI DE PLATA ..... 9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII ..... 9
2.8 RISCUL EVALUARII ..... 9
2.9 SURSE DE INFORMATII ..... 10
2.10 RESTRICTII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE ..... 10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR ..... 10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII. ..... 10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI ..... 11
3.3 TIPUL ZONEI ..... 11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII ..... 11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ..... 11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE ..... 13
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE ..... 13
4.2 EVALUAREA TERENULUI ..... 13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata ..... 13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei ..... 17
4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE ..... 17
PREZENTAREA EVALUATORULUI ..... Error! Bookmark not defined.

ANEXE



| | |
|---|---|
| ANEXA nr. 1: | Documente de proprietate : Extras de carte funciara- nedisponibil |
| ANEXA nr. 2: | Act aditional la Contractul de concesionare |
| 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 60 din 26.02.2020**

| | | |
|---|---|---|
| 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**<br>▪ **Strada 21 Decembrie, nr. 135, apartament 18**<br>▪ **Telefon 0722- 983 884,**<br>▪ **E-mail: irfcons@yahoo.com** |
| 2. | **CLIENT** | **Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA** |
| | **Sediu** | P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28,<br>Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania<br>Telefon: 0264313160<br>Fax: 0264317081 |
| | **UTILIZATORUL RAPORTULUI** | **PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA** |
| 3. | **PROPRIETATEA EVALUATA** | **Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 16.50 mp, cu destinatie comerciala.**<br>**In ANEXA 3 este prezentat Planul de incadrare in zona.** |
| | **Proprietar** | **PRIMARIA Turda- - Domeniul public** |
| | **Adresa proprietatii** | ▪ **Municipiul Turda, strada Toamnei(fosta Lianelor)** |
| | **Conditii limitative deosebite** | **Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata** |
| 4. | **DECLARAREA VALORII**<br>**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE** | |

| Poz. | Supraf. | Valoare | Valoare |
|---|---|---|---|
| | mp | piață- EUR | piață- LEI |
| Parcela 1 | 16.50 | 530 | 2.500 |

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

## 1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific 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 24.02.2020.
- 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 26.02.2020.
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. Toamnei(fosta Lianelor), nr. 4C, inscrise in:**

- **Terenul face parte dintrun teren cu suprafata de cca. 160000 mp pe care sunt edificate blocuri de locuinte si spatii comerciale, căi de circulație,**
- **La această data suprafața de teren de evaluat nu are un numar cadastral distinct, dezlipirea și costurile implicate vor fi suportate de concesionar**

**SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata in vederea stabilirii valoarii concesiunii proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Toamnei(fosta Lianelor), nr. 4C., jud. Cluj – proprietate din Domeniul public al PRIMARIEI Turda**

**UTILIZAREA EVALUARII** – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA.

## 2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

**Proprietatea**- Teren intravilan solicitate de actualul concesionar- Dna PÂRVTeodora Maria, amplasate in Turda, str. Toamnei(fosta Lianelor),
Suprafata totală teren 16.50 mp

| Poz. | Nr. CF | Contract concesiune | Suprafața | Adresa |
|---|---|---|---|---|
| | | | mp | |
| Parcela 1 | nedisponibil | nr.28/20.02.1995 | 16.50 | str. Toamnei(fosta Lianelor), 4C |

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

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

- **Proprietar: statul român si in administrația PRIMARIEI MUNICIPIULUI TURDA- Domeniul public.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform Extrasrlor de Carte Funciara (nedisponibil pentru evaluator dar din informatii aceste terenuri sunt intabulate)

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

## 2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- nu se aplica- nu sunt informatii de piata pentru parcele cu dimensiuni apropiate de cele evaluate

**DEFINITII**

***VALOAREA DE PIATA***

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: 26.02.2020, curs de referinta comunicat de BNR – 4.8079 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 24.02.2020 in prezenta Dlui Ciprian POPA, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

## 2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- construibil cu restricții, adecvate numai pentru spatii comerciale de tip chioșcuri stradale- suprafață redusă pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona centrala a cartierului MICRO 3 si semicentrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate construirii- suprafață redusă, are retele de utilitati complete.**
- **Terenul este cu acces la un drum asfaltat.**

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este *fara „restrictii impuse de accesul pe proprietate, are principalele retele de utilitati, fara restrictii de forma, dimensiune limitata pentru construire, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora". Segmentul de potentiali cumparatori este limitat la posesorii de proprietati adiacente.*
Evolutia generala a pietei imobiliare din ultima perioada de timp nu induce riscuri suplimentare aferente proprietatii imobiliare in speta.

## 2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 5-10 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Copii ale contractelor de concesiune.**

## 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 pe teren a imobilului de evaluat,;

➢ 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 statul român in administrarea Primăriei Municipiului Turda- Domeniul public.

## 3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

**Zona centrala a cartierului MICRO 3, semicentrala a orasului-** zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte- preponderent- si sedii de firme, spatii comerciale,
In zona se afla supermarketuri LIDL (la cca. 400 m) si KAUFLAND (la cca, 600 m), supermarket al SC CSA94 si LIDL- la 300 ml), spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere (zona MATERNA).
**In zona se afla :**

- Centrul orasului la cca. 3.0 km
- Unitati comerciale la cca 300 m magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 3.0 km
- Atractii turistice : Salina TURDA ( cca.6 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 5 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere
Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III
Sedii de banci- la cca 300 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei

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

**TIPUL ZONEI**
Tipul zonei

- Zona semicentrala a orasului Turda dar zona cea mai intes populata a orasului.
- Zona de terenuri construite in imediata apropiere a terenului de evaluat si terenuri libere pentru construire in zona periferica a orasului- strazile T. Arghezi si Câmpiei, incadrate in intravilan amplasate in zona cu cea mai mare dezvoltare imobiliar pentru resedinte individuale,
- exista transport in comun la cca. 175-200 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO 1 la cc. 0,4 km.

## 3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

**TEREN INTRAVILAN**

- Amplasare- in zona de locuinte colective – blocuri cu P+4E pina la P+ 8E.
- Suprafata parcelei de teren 16.50 mp cu destinație comercială- pentru chioșcuri stradale. suprafata totala de S = 16.50 mp
- Deschiderea la strada : Strada Toamnei(fosta Lianelor)
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

## 3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

***Definirea pietei***

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

In cazul dat proprietatile analizate sunt proprietati imobiliare de tip teren intravilan construibil, localizat in zona centrala a Cartierelor MICRO I- III- zona de preponderent de blocuri de locuințe colective si spații comerciale de tip supermarket

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 TURDA (in special pe timpul verii) orienteaza investitorii spre acest tip de proprietati.

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii 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 25-50 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

***Echilibrul pietei***

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

**REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare**

# CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

## 4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de **"teren pentru constructii anexe la spatii comerciale stradale"**.

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

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat "teren pentru constructii anexe la spatii comerciale" poate fi folosit in prezent ca spatii de parcari auto- suprafafața parcelei de teren anlizat redusă 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

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

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

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

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

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

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

**Dintre proprietatile expuse la vanzare:**

**Comparabila A : https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-turda-cluj-27243001**

21.700 €
o zi în urmă
Proprietar verificat
***Vand teren Turda***
**Detalii**
**Preț / m²:**54,25 €
**Deschidere stradală:**26 m
**Suprafață utilă:**400 m²
**Comision:**Nu
**Clasificare teren:**Intravilan
**Tipul terenului:**Construcții

**Facilități:** **Canalizare** **Apă** **Gaz**
**Descriere**
De vanzare teren in Turda, cartier Poiana, zona foarte buna in intravilan, in suprafata de aprox. 400 m.p., front la strada cu asfalt de 26 m.p., cu canalizare si utilitati. Pret 21.700 Euro, negociabil. Telefon contact nr. 0751242160.
**Istoric Preț**




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



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

✓ Preț negociabil

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

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

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




**Comparabila D – vezi : https://www.olx.ro/oferta/teren-pt-constructii-IDc8kfm.html#ff8d04c1c8**



| | | | |
|---|---|---|---|
| Oferit de | Proprietar | Extravilan / intravilan | Intravilan |
| Suprafata utila | 314 m² | | |
| Telekom | Ia-ti cartela Telekom si ai net 4G nelimitat pe bune, cu 5 euro credit | | |

Vând teren situat in intravilanul municipiului Turda pe str Calea victoriei nr 5 H, înscris în CF 53001
Zona materna-micro1(lângă biserica albastra)
Accept variante auto la alt preț...

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



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

**Ajustarile aplicate au tinut seama de:**

- Valorile comparabilelor sunt cele de oferta- ajustare negativa 10%- procent de negociere a valorii de oferta
- Incadrarea terenurilor- toate comparabilele sunt Teren intravilan
- Localizare- ajustari in plus sau minus functie de amplasament- cele mai cotate sunt terenurile cu destinatie rezidentiala, destinatie de spatii comerciale amplasate in centrul loc. Turda, Comparabila A este pe str. Războieni mult mai bine plasata- ajustare negativa -20%, Comparabila B este pe str. Câmpiei- mai slab cotata- ajustare pozitiva. Comparabila C amplasata in cart. Poiana- mai slab amplasata- ajustare pozitiva de +10%,. Comparabila D zona Calea Victoriei, nr. 5H- mai aproape de zona centrala- mai bine amplasata si mai bine cotata- ajustare negativă.
- Marimea suprafetei terenurilor- Comparabilele au fost ajustate negativ -5%- 10%-proprietatea de evaluat este teren cu suprafață redusă practic nu este construibil decit in conditiile alipirii cu proprietati cu care are se poate alipi
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –au fost aplicate ajustari la acest nivel in functie de deschiderea la strada. Toate comparabilele au fronturi de 16- 26 ml – sunt construibile conform PUG
- Amenajari exterioare: nu au fost aplicate ajustari evaluarea se face in ipoteza ca proprietatile sunt libere pentru construire
- Dotarea cu utilitati sau apropierea de acestea- nu au fost aplicate ajustari la acest nivel

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 4**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilelor A si D** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **32 EUR/mp.**

**Chiar daca exista diferențe de suprafețe intre cele 5 parcele de teren sunt nesemnificative privitor la valoarea de piață- suprafete reduse pentru a fi construibile in conformitate cu PUG si RLU- Turda cu excepția de construire chioșcuri stradale.**

**Valoarea terenurilor devine:**

| Poz. | Nr. CF | Suprafața | Adresa | Valoare | Valoare |
|---|---|---|---|---|---|
| | | mp | | piață- EUR | piață- LEI |
| Parcela 1 | nedisponibil | 16.50 | str. Toamnei,4C | 530 | 2.500 |
| **TOTAL** | | **16.50** | | **530** | **2.500** |

**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:**

| Poz. | Nr. CF | Suprafața | Adresa | Valoare | Valoare |
|---|---|---|---|---|---|
| | | mp | | piață- EUR | piață- LEI |
| Parcela 1 | nedisponibil | 16.50 | str. Toamnei, 4C | 530 | 2.500 |
| TOTAL | | 16.50 | | 530 | 2.500 |

**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** | Poz. | Nr. CF | Supr. | Valoare | Valoare |
| | | | mp | piață- EUR | piață- LEI |
| | Parcela 1 | nedisponibil | 16.50 | 530 | 2.500 |
| | TOTAL | | 16.50 | 530 | 2.500 |
| **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/, prin Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325*
*Expert evaluator – proprietati imobiliare, intreprinderi, bunuri mobile*

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMARIA
SEPCIS

**Act aditional nr.1/11.12.2013**

**la contractul de concesionare Nr. 28 din 20.02.1995**

[illegible] Turda, P-ta 1 Decembrie 1918, nr. [illegible], jud Cluj avand contul RO83TREZ21921300205XXXXX, deschis la Trezoreria Turda, reprezentat prin Primar dl. TUDOR STEFANIE si D.Executiv DANIELA ADACE , in calitate de concedent si

2) PIRV TEODORA-MARIA, domiciliata in mun. Turda, str. Clujului, nr. 69, jud. Cluj posesoare al BI/CI. seria KX nr. 117970, C.N.P. 2771019120226, în calitate de concesionar ,

1. Prezentul act aditional a fost incheiat in baza art 2 al HCL 191/09.08.2013.
2. Restul clauzelor contractuale raman neschimbate

CONCEDENT
MUNICIPIUL TURDA
PRIMAR
TUDOR STEFANIE

CONCESIONAR

DIRECTOR EXECUTIV
ADACE DANIELA

SEF SERV.
Jr. CALIN PETRU DEAN

*Anexa 3*


Scoala Gimnaziala Ioan Opris
NSTAL
Eso Petrol
Lechința
al Cafe
15
Strada Amurgului
La Casa Pane Dolce
Magazin Pescari
Remedium Farm - Farmacie Turda
Outlet SH Soraya
tăria Savarina
Strada Toamnei 4
Strada Nuferilor
Str. Amurgului
Frizerie
Pizza Eis Cafe
Pizzeria Ole
PELEA IOAN FLORIN
Școala Gimnazială „Horea, Cloșca și Crișai
Casa Pariurilor



**Anexa 4**

| EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ELEMENTE DE COMPARATIE** | **PROPRIETATE** | **COMPARABILE** | | | |
| | **SUBIECT** | **Comp1** | **Comp2** | **Comp3** | **Comp4** |
| **Suprafaţă - mp** | **16.50** | **400** | **700** | **560** | **314** |
| **Deschidere lot la stradă (mp)** | **5.00** | **26.00** | **16.00** | **16.00** | **10.5 ml** |
| **Preţ de ofertă (EURO/mp)** | | **54** | **50** | **50.0** | **48** |
| **ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII** | | | | | |
| **Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)** | | oferta | oferta | oferta | oferta |
| Marja de negociere pe piata specifica (%) | | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | -5 | -5 | -5 | -5 |
| Preţ estimat de tranzactie (EURO/mp) | | 49 | 45 | 45 | 43 |
| **Dreptul de proprietate transmis** | absolut | absolut | absolut | absolut | absolut |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Preţ ajustat (EURO/mp) | | 49 | 45 | 45 | 43 |
| **Restrictii legale (reglementare urbanistica)** | zona de locuinte si comerciale | zona de locuinte si comerciale | similare | similare | similare |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Preţ ajustat (EURO/mp) | | 49 | 45 | 45 | 43 |
| **Condiţii de finanţare** | numerar | similare | similare | similare | similare |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Preţ ajustat (EURO/mp) | | 49 | 45 | 45 | 43 |
| **Condiţii de vânzare** | nepartinitoare | similare | similare | similare | similare |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Preţ ajustat (EURO/mp) | | 49 | 45 | 45 | 43 |
| **Condiţii de piaţă** | curente | curente | curente | curente | curente |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Preţ ajustat (EURO/mp) | | 49 | 45 | 45 | 43 |
| **ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII** | | | | | |
| **Localizare/Vecinătăţi** | Str.Toamnei | Str. Razboieni | str. Câmpiei | Poiana | C. Victoriei 5H |
| Comparativ cu subiectul | | mult mai buna | mai slaba | mai slaba | mai buna |
| Cuantum ajustare (%) | | -20% | 10% | 10% | -10% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | -10 | 5 | 5 | -4 |
| Preţ ajustat | | 39 | 50 | 50 | 39 |
| **CARACTERISTICI FIZICE** | | | | | |
| **Suprafaţa (mp)** | 16.50 | 400 | 700 | 560 | 314 |
| Cuantum ajustare (%) | | -5% | -20% | -10% | -5% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | -2 | -9 | -5 | -2 |
| **Destinatia (utilizarea terenului)** | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Amenajari exterioare (strazi, trotuare)** | strada asfaltata | strada asfaltata | strada asfaltata | strada asfaltata | strada asfaltata |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Topografie/Relief** | plat | similar | similar | similar | similar |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Utilitati disponibile** | gaz. curent el. Apa | similara | similara | similara | similara |
| Cuantum ajustare (%) | apa-canal | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Forma in plan/Deschidere** | dreptunghiulara | dreptungh., 26 ml | dreptungh., 16 ml | 16 ml | relativ regulata, 12.3 ml |
| **Deschidere** | 5.00 | 20 ml | 16 ml | medie 20 ml | medie 12.3 ml |
| Cuantum ajustare (%) | | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | -4.88 | -4.50 | -4.50 | -4.29 |
| *Total Cuantum ajustare caracteristici fizice (%)* | | *-15%* | *-30%* | *-20%* | *-15%* |
| *Total Cuantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)* | | *-7* | *-14* | *-9* | *-6* |
| **Pret ajustat (EURO/mp)** | | 32 | **36** | 41 | **32** |
| **Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil** | nu | nu | nu | nu | nu |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Pret ajustat (EURO/mp)** | | **32** | **36** | **41** | **32** |
| Cuantum ajustare totală brută absoluta (EURO) | | 17 | 18 | 19 | 16 |
| Cuantum ajustare totală procentuala absoluta | | **35.00%** | **40.00%** | **41.11%** | **36.11%** |
| Numarul de ajustari | | | | | |
| **Valoare de piata* (euro/mp)** | **32.0** | | | | |
| **Valoare de piata*** | **EUR 530** | | | | |
| **echivalent a** | **RON 2,500** | | | | |
| *Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute- Comparabila C | | | | Curs BNR (09.09.2019) | 4.8079 |

**Str. Toamnei, nr. 4C**







