

HOTĂRÂREA NR. 54

din data de 25.03.2021

**privind aprobarea prelungirii contractelor de concesionare nr. 86/11.10.1995 și
103/26.01.1996**

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 25.03.2021;
Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* privind aprobarea prelungirii contractelor de concesionare nr. 86/11.10.1995 și nr. 103/26.01.1996, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* nr. 4323/24.02.2021 al Serviciului Evidența Patrimoniului și *avizul* Comisiei de specialitate nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții* a Consiliului Local al Municipiului Turda;

Ținând seama de dispozițiile 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 Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al Municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prelungirea cu o durata de 12 ani și 6 luni a contractului de concesionare cu nr. 86/11.10.1995 încheiat între Municipiul Turda, pe de o parte și Todea Ioan și Todea Eugenia – Luisa, pe de altă parte, având ca obiect terenul în suprafață de 30 mp, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Aviatorilor nr. 12.

Art. 2. Se aprobă prelungirea cu o durata de 12 ani și 6 luni a contractului de concesionare cu nr. 103/26.01.1996 încheiat între Municipiul Turda pe de o parte și Todea Ioan și Todea Eugenia – Luisa, pe de altă parte, având ca obiect terenul în suprafață de 24,70 mp, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Aviatorilor FN.

Art. 3. Prelungirea devine operantă începând cu data de expirare înscrisă în contract.

Art.4. Redevența aferentă contractului de concesionare nr. 86/11.10.1995 este de 4.174 lei, conform Raportului de evaluare nr. 35/07.01.2021 întocmit de către IRF Consulting SRL, care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Redevența aferentă contractului de concesionare nr. 103/26.01.1996 este de 3.438 lei, conform Raportului de evaluare nr. 35/07.01.2021 întocmit de către IRF Consulting SRL, care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Plata redevenței se va face trimestrial, în rate egale, pe o durata de 1 an de la momentul semnării actului adițional de prelungire a contractului. Plata redevenței se face până în ultima zi lucrătoare pentru trimestrul în curs. Neplata la termen a redevenței atrage o majorare de întârziere de 1% calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență. La începutul fiecărui an calendaristic, redevența va fi actualizată cu indicele de inflație.

Art. 7. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege. Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Direcției Impozite și Taxe Locale și Serviciului Evidența Patrimoniului, în vederea ducerii la îndeplinire, dlui. Todea Ioan și dnei. Todea Eugenia-Luisa și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Năstase Paul



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Elena Mihaela Mărginean mentioned in the text.

VOTURI : pentru 21
împotrivă -
abțineri -

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

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie aprobarea prelungirii cu o durata de 12 ani si 6 luni a contractului de concesiune nr. **86/11.10.1995**, avand ca obiect terenul in suprafata de 30 mp, situat din punct de vedere administrativ in Turda, str. Aviatorilor nr. 12, si a contractului de concesiune nr. **103/26.01.1996**, avand ca obiect terenul in suprafata de 24,7 mp, situat din punct de vedere administrativ in Turda, str. Aviatorilor FN incheiate intre Municipiul Turda, pe de o parte si Todea Ioan si Todea Eugenia – Luisa, pe de alta parte.

Contractul de concesiune nr. 86/11.10.1995 a fost incheiat initial cu SC TANDRELI IMPEX SRL pentru o durata de 25 ani iar ulterior, prin Actul aditional de cesiune nr. 1/22.02.2013 acesta a fost transcris pe TODEA IOAN si TODEA EUGENIA-LUISA, in baza contractului de vanzare – cumparare sub semnatura privata inregistrat la sediul SC TANDRELI IMPEX SRL sub nr. 19/20.02.2013 si a cererii inregistrate la sediul Primariei mun. Turda sub nr. 754/21.02.2013.

Cat priveste contractul de concesiune nr. 103/26.01.1996, acesta a fost incheiat initial cu SC TANDRELI IMPEX SRL pentru o durata de 25 ani iar ulterior, prin Actul aditional de cesiune nr. 1/22.02.2013 acesta a fost transcris pe TODEA IOAN si TODEA EUGENIA-LUISA, in baza contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 336/19.02.2013 si a cererii inregistrate la sediul Primariei mun. Turda sub nr. 754/21.02.2013.

Conform pct.III din actul aditional de cesiune, la expirarea duratei si implicit a contractului de concesiune, concesiionarul poate cere prelungirea contractului pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala.

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 vointă al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Intrucat concesiionarul a solicitat prelungirea concesiunilor, conform cererii cu nr.19896/30.09.2020 si a cererii inregistrate sub nr. 23966/24.11.2020, propunem aprobarea prelungirii acestora cu o durata de 12 ani si 6 luni, care va curge de la data expirării inscrise 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



Serviciul Evidenta Patrimoniu

Nr. 4323/24.02.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare îl constituie aprobarea prelungirii cu o durata de 12 ani și 6 luni a contractului de concesiune nr.86/11.10.1995, având ca obiect terenul în suprafața de 30 mp, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Aviatorilor nr. 12, și a contractului de concesiune nr. 103/26.01.1996, având ca obiect terenul în suprafața de 24,7 mp, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Aviatorilor FN încheiate între Municipiul Turda, pe de o parte și Todea Ioan și Todea Eugenia – Luisa, pe de alta parte.

Contractul de concesiune nr. 86/11.10.1995 a fost încheiat inițial cu SC TANDRELI IMPEX SRL pentru o durată de 25 ani iar ulterior, prin Actul adițional de cesiune nr. 1/22.02.2013 acesta a fost transcris pe TODEA IOAN și TODEA EUGENIA-LUISA, în baza contractului de vânzare – cumpărare sub semnatura privată înregistrat la sediul SC TANDRELI IMPEX SRL sub nr. 19/20.02.2013 și a cererii înregistrate la sediul Primăriei mun. Turda sub nr. 754/21.02.2013.

Cat privește contractul de concesiune nr. 103/26.01.1996, acesta a fost încheiat inițial cu SC TANDRELI IMPEX SRL pentru o durată de 25 ani iar ulterior, prin Actul adițional de cesiune nr. 1/22.02.2013 acesta a fost transcris pe TODEA IOAN și TODEA EUGENIA-LUISA, în baza contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 336/19.02.2013 și a cererii înregistrate la sediul Primăriei mun. Turda sub nr. 754/21.02.2013.

Conform pct.III din actul adițional de cesiune, la expirarea duratei și implicit a contractului de concesiune, concesiionarul poate cere prelungirea contractului pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială.

Intrucât concesiionarul a solicitat prelungirea concesiunilor, conform cererilor înregistrate sub nr.19896/30.09.2020 și nr. 23966/24.11.2020, propunem aprobarea prelungirii acestora cu o durată de 12 ani și 6 luni, care va curge de la data expirării înscrise în contract.

În același sens sunt și prevederile art.306 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căruia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Mentionăm faptul că redevența datorată în baza contractelor de concesiune a fost achitată integral, așa cum rezultă din înscrisurile anexate.

În baza raportului de evaluare cu nr. 35/07.01.2021, întocmit de către IRF Consulting SRL, redevența aferentă contractului de concesiune nr. 86/11.10.1995 este de 4.174 lei iar redevența aferentă contractului de concesiune nr. 103/26.01.1996 este de 3.438 lei.

Plata redevenței se va face trimestrial, în rate egale, pe o durată de 1 an de la momentul semnării actului adițional de prelungire a contractului. Plata redevenței se va face până în 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.

Totodata, consideram oportuna inserarea, pe seama concesionarului a obligatiei de a asigura curatenia si igienizarea terenului ce face obiectul concesiunii, pe toata durata acesteia.

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

SEF SERVICIU,
DAN CISMAS



ARHITECT SEF,
CLAUDIU SALANTA



VIZA S.A.P.L.

Intocmit: Ioana Bercea/1ex.



IRF CONSULTING SRL

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

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84

Membbru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2021

Catre :

Primăria Municipiului Turda

Referitor:

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

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea concesiunii- terenului incadrat in Domeniul privat al Primariei Turda – inscris in CF nr. 55296 BCPI Turda

Client/ Utilizator : Primăria Municipiului Turda.

Solicitant concesiune DI TODEA Ioan cu adresa nr. 23966/24.11.2020- Primăria Turda pentru suprafata de teren de 24.70 mp.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 07.01.2021, in mun. Turda, strada Aviatorilor, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan Cismaș , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- **Teren intravilan-** in suprafata de 24.70 mp – extras CF nr. 55296.

Pe teren exista o clădire cu Spațiu comerciale+ 1 WC- proprietate a Dlor TODEA Ioan și soția Eugenia Luisa in scrisă in CF 55296 sub B.3 - Constructia nu face obiect al prezentului Raport de evaluare.

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 situație- in Anexa 2.

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

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2020:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2020	<ol style="list-style-type: none">1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general)2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)3. SEV 104 – Tipuri ale valorii4. SEV 105- Abordări și metode de evaluare5. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)6. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)7. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">8. GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor9. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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 07.01.2021.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului:**

- Parcela cu S= 24.70 mp- V= 840 EUR, adica cca. 4.090 Lei (rotunjit)

*Valoarea de piata include valoarea TVA

- **Valoarea de piata a terenului- fară TVA:**

- Parcela cu S= 24.70 mp- V= 706 EUR, adica cca. 3.438 Lei (rotunjit)

“potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei”, iar potriv. art. 17 din aceeași lege “Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

In aceste conditii legislative valoarea minimă a concesiunii devine:

V= 706 EUR/25 ani= 28.24 EUR/an, adică 138 LEI/an- valoare fară TVA

Ipozeze:

- 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 4.8701 LEI/EUR.

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2021, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



Cu respect,

Cluj Napoca

Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2021 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Aviatorilor, 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.

Cluj Napoca-14.01.2021

INDREI Romulus



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84, 721 331 485
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2021

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

Client/ Utilizator: Primăria 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

Ianuarie 2021



CUPRINS

Declaratie de conformitate.....	4
CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	7
1.1 REZUMAT.....	7
1.2 CERTIFICARE.....	8
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII.....	8
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....	8
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII.....	9
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT.....	9
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	10
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	10
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	10
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII.....	10
2.8 SURSE DE INFORMATII.....	10
2.9 RESTRICTII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	11
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	11
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	11
3.3 TIPUL ZONEI.....	12
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	12
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	12
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	13
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	13
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	14
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata.....	14
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	17
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	18

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Extras de carte funciară
ANEXA nr. 2:	Plan de incadrare in zonă și Plan de situație
ANEXA Nr. 3:	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață
ANEXA Nr. 4	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

afereat raportului nr 35 din 07.01.2021

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL	
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2021	
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN	
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2021	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA▪ Strada Fagului, nr. 63-69,▪ Telefon 0722- 983 884,▪ E-mail: irfcons@yahoo.com	
2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA	
Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA	
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 24.70 mp In ANEXA 2 este prezentat Planul de incadrare in zona a imobilului.	
Proprietar	PRIMĂRIEI Turda- - domeniul privat	
Adresa proprietatii	▪ mun. Turda, strada Aviatorilor, 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	<ul style="list-style-type: none">• Valoarea de piata a terenului: Parcela cu S= 24.70 mp- V= 840 EUR, adica cca. 4.090 Lei (rotunjit)- TVA inclus	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2021, 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. Estimările 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 07.01.2021.
- 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 verificador, 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 micșora 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 efectuării 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. Consimtamentul 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. Consimtamentul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➤ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 07.01.2021.
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
8. *Prin prisma suprafeței mici a terenului valoarea de piață se estimează la valoarea de piață a terenurilor construibile din zona analizata*

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Str. Aviatorilor, f.nr.- inscris in CF nr. 55296,

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

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan inscris la Cartea Funciara – extras CF nr. 55296

Suprafata teren 24.70 mp

Terenul este ocupat de constructii.

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: PRIMARIEI MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN,

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

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: 07.01.2021, curs de referinta comunicat de BNR – 4.8701 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, daca e cazul.

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 07.01.2021 in prezenta Dlui Dan Cismaş, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

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,

2.8 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. 20 % mai mici fata de cele de ofertare in conditiile in care unei pietei foarte slab activă pe fondul crizei pandemice
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de carte funciara si Plan de situatie.**

2.9 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 Sentinta civila nr. 131/15.01.2002:
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.
- **Pe teren exista o cladire cu 1 Spatiu comerciale+ 1 WC- proprietate a Dlor TODA Ioan și soția Eugenia Luisa in scrisă in CF 55296 sub A1.1 cu drept de proprietate in scris in B.3 - Constructia nu face obiect al prezentului Raport de evaluare.**

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a cartierului MICRO 1, 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. 600 m) si KAUFLAND (la cca, 400 m), Sala de evenimente a SC CSA94, supermarket PROFIL la 100 m, spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 2.5 km
- Unitati comerciale la cca 100 m-200 m, magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 2.5 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 4 km.

Institutiile de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III

Sedii de banci- la cca 200- 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. 200 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO 1 la cc. 0,3 km.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective – blocuri cu P+4E pina la P+ 8E (pe Calea Victoriei).
- Suprafata parcelei de teren S = 24.70 mp
- Deschiderea la 2 fronturi : Strada Aviatorilor si alei intre Complexul comercial si blocuri de locuinte str. Liliacului
- 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 chiriilor. 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 constructibil, 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, oras cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial.

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

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

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

Analiza cererii solvabile

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

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND.

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

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

Pentru proprietatea analizată, cererea de proprietăți similare este relativ constantă față de anii anteriori, întrucât potențialii cumpărători fac parte din categoria investitorilor care amână investiția în speranța scăderii prețurilor.

Analiza ofertei competitive

Oferta pe piața imobiliară reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere într-o perioadă de timp, pe o piață dată. Gradul de raritate pentru o anumită proprietate este dat de existența ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment și la un anumit preț.

Segmente reprezentative: oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este compusă în principal din proprietăți aparținând unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizată, oferta este generoasă, sunt oferite la vânzare un număr mare de proprietăți comparabile, dar numărul tranzacțiilor reale este redus.

Prețurile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse în intervalul 25-50 euro/mp funcție de amplasarea în cadrul localității, regimul de construire permis, suprafața, de deschidere la artere de circulație, de așezare față de drum principal și de utilitățile existente.

Echilibrul pietei

Ținând seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății analizate este "piața slab activă", **oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere- piața a cumpărătorilor**

REZULTATUL CERCETĂRII: posibilă diminuare a prețurilor în perioada imediat următoare datorită crizei pandemice de la această dată.

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pietei sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

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

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

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

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 spatiu de parcare auto- suprafafața parcelei de teren analizat 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. Suprafata minimă a unui teren construibil, conform PUG Turda este de 150 mp

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 analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

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

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

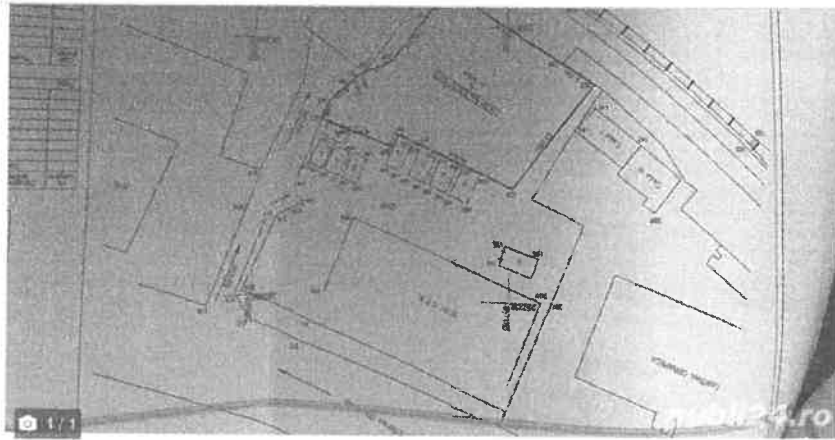
In cazul proprietatii analizata am identificat citeva oferte la vinzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelelor expuse la vinzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii,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

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-constructie-casa-sau-birou-sau-hala/e3gf4428eee575171g9i11ge02f4i959.html>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website Publi24.ro. The browser's address bar shows the URL: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-constructie-casa-sau-birou-sau-hala/e3gf4428eee575171g9i11ge02f4i959.html>. The website header includes the Publi24.ro logo and navigation links for 'Conte meu', 'Favorite', and 'Adauga anunt'. The main content area displays the following information:

- Title: **Teren de vanzare constructie casa sau birou sau hala**
- Location: Cluj, Turda
- Price: **28 000 EUR**
- Contact number: **0755908760**



Descriere Imobiliare

Teren de vanzare constructie casa / birou / hala , suprafata 1002 localitate Turda judet Cluj . Terenul are CF , ocupabil imediat Zona in fata blocurilor CFR , in spatele Restaurant / cantina Gina in fata Dedeman si Auschan

Vezi detalii pe www.ro/imm.ro

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

Teren intravilan cu CF- 700mp in Poiana -Turda zona centrala

Turda, Cluj

50 EUR



Felicia
FELICIA TURDA

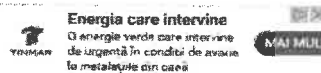
TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	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 suprafata de 700 mp in cartierul Poiana, pe strada Campiei la principala-DN15, Turda. Utilitatile sunt la marginea terenului-strada: curent, apa, gaz, canalizare. Are front la strada aproape 16m. Terenul chiar daca e situat la principala langa statia de autobus, spalatorie, magazine, scoala, e pozitionat intr-o zona liniștită. Daca va place aceasta oferta nu ezitati sa ne contactati telefonic la numarul de telefon: 0745241616.

Comparabila C- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-turda-cluj-27243001>

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditile pietei	august-20	august-20	august-20	august-20	august-20
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari - oferte valabile la data evaluarii			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
<i>Ajustari</i>		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	24.7	1,002	700	400	560
	adecvata construirii	cele mai bine cotate la suprafete 400- 800 mp- adecvate rezidential, ajustare pozitivă la comparabila T1			
Ajustari		20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Localizare	blocuri locuinte - comerciale	zona de case si comerciale	zona de locuinte	zona de locuinte	zona de locuinte
		mai buna	mai buna	mai buna	usor mai slaba
<i>Ajustari</i>		-10%	-10%	-10%	5%
Caracteristici teren	plat	similar	similar	similar	similar
		0%	0%	0%	0%
		Nu au fost aplicate ajustari			
Dotare cu utilități	gaz, curent el. apa- canal	similara	similara	similara	similara
		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Raportul laturilor, front strada	12 ml 1/3	raport 1/1	16 ml,1/2.7	26 ml	16 ml
		-5%	-10%	-10%	-5%
Raportul laturilor	ajustare negativa- T1și T2 au raportul laturilor mai bun, T3 și T4 au front la stada mare				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei B** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **34 EUR/mp**.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicat valoarea determinata este cu TVA inclus.

Valoarea terenului (cu TVA) devine:

Parcela cu S= 24.70 mp- V= 840 EUR, adica cca. 4.090 Lei (rotunjit)

Valoarea terenului (fără TVA) este

Parcela cu S= 24.70 mp- V= 706 EUR, adica cca. 3.438 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 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- Parcela cu S= 24.70 mp- V= 840 EUR, adica cca. 4.090 Lei (rotunjit)

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	Valoare cu TVA- V= 840 EUR, adica cca. 4.090 Lei (rotunjit) Valoare fără TVA- V= 706 EUR, adica cca. 3.438 Lei
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata

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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62664 Turda

Nr. cerere 22418
Ziua 04
Luna 08
Anul 2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7548 OPRISANI

Adresa: Loc. Turda, Str Aviatorilor, Nr. 26D, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 510/1/1/1/1/3	48	Imobil dominant asupra celui aservit din cf nr.1275 top.540/1/1/1/1/1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 510/1/1/1/1/3-C1	Loc. Turda, Str Aviatorilor, Nr. 26D, Jud. Cluj	2 spatii comerciale si un wc

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
5580 / 25/04/2002 Sentinta Civila nr. 131, din 15/01/2002 emis de JUDECATORIA TURDA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE expropriere cu inch.nr.1459/1974 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1
22418 / 04/08/2020 Hotarare Judecatoreasca nr. 17362, din 07/07/2020 emis de ORC TRIBUNALUL CLUJ;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu de drept lege, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) BĂRBOS SERGIU-ADRIAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
9060 / 08/07/2002 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1220, din 05/07/2002 emis de BNP PAUL DINU VASILESCU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) SC ELECTROCASNIC B.1 SRL	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 510/1/1/1/1/3	48	Imobil dominant asupra celui aservit din cf nr.1275 top.540/1/1/1/1/1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra villan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	48	-	-	510/1/1/1/1/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 510/1/1/1/1/3-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	2 spatii comerciale și un wc

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 92 RON, -Chitanța internă nr.3577/04-08-2020 în suma de 92, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
13-08-2020

Data eliberării,
/ /

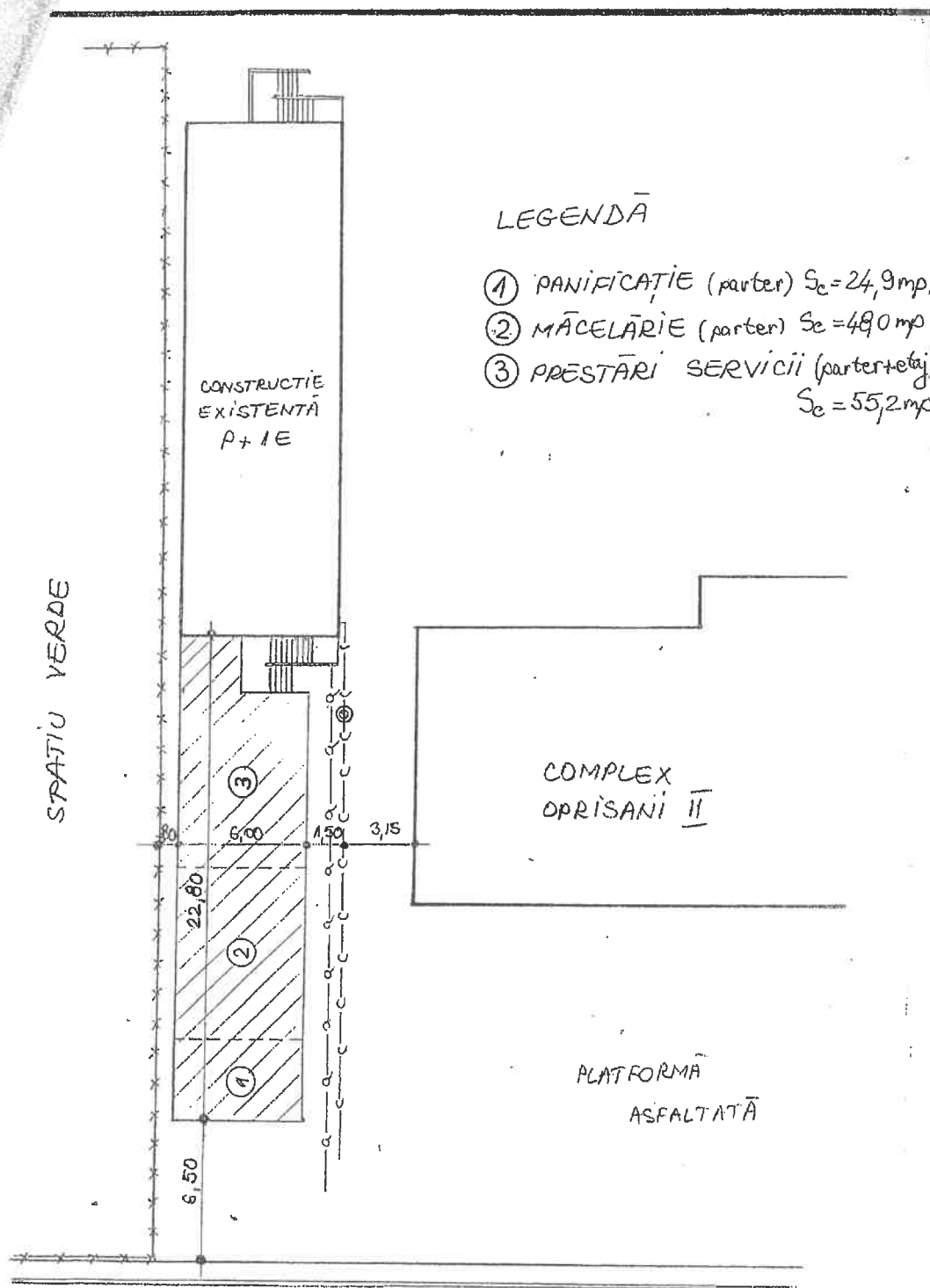
Asistent Registrat, OLIMPIA MUNTEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)






LEGENDĂ

- ① PANIFICAȚIE (parter) $S_e = 24,9 \text{ mp.}$
- ② MĂCELĂRIE (parter) $S_e = 49,0 \text{ mp.}$
- ③ PRESTĂRI SERVICII (parter+etaj) $S_e = 55,2 \text{ mp.}$

PLAN AMPLASAMENT
Sc. 1:250

 TEREN PROPUS
 CONCESIONĂRII
 $S_{\text{tot}} = 128,10 \text{ mp.}$

INTOCMIT,
ING. CĂLUGĂR G.

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETAT E	COMPARABILE			
	SUBIECT	Comp1	Comp2	Comp3	Comp4
Suprafață - mp	24.70	1,002	700	400	560
Deschidere lot la stradă (mp)	12.00	30.00	16.00	26.00	16 ml
Preț de ofertă (EURO)		28,000	35,000	21,700	28,000
Preț de ofertă (EURO/mp)		28	50	54.3	50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-6	-10	-11	-10
Preț estimat de tranzactie (EURO/mp)		22	40	43	40
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		22	40	43	40
Restricții legale (reglementare urbanistica)	blocuri locuinte -comerciale	zona de case si comerciale	zona de locuinte	zona de locuinte	zona de locuinte
Cuquantum ajustare (%)		10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		2	-4	-4	-4
Preț ajustat (EURO/mp)		25	36	39	36
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		25	36	39	36
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		25	36	39	36
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		25	36	39	36
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str.Aviatorilor	zona str. Gării-aliniament secundar	zona Poiana-central	zona Poiana-central	zona Poiana-central
Comparativ cu subiectul		mai slaba	mai slaba	mai slaba	usor mai slaba
Cuquantum ajustare (%)		20%	5%	5%	5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		5	2	2	2
Preț ajustat		30	38	41	38
CARACTERISTICI FIZICE					

Suprafata (mp)	24.70	1,002	700	400	560
Cuquantum ajustare (%)		20%	0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		5	0	0	-4
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	alee asfaltata	strada asfaltata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Topografie/Relief	plat	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz, curent el. Apa- canal	similara	similara	similara	similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	dreptung.	poligonal a	dreptunghiula ra	dreptunghiula ra	dreptunghiula ra
Deschidere, raportul laturilor	12 ml 1/3	raport 1/1	16 ml, 1/2.7	26 ml	16 ml
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-10%	-10%	-5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-1.23	-3.60	-3.91	-1.80
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		15%	-10%	-10%	-15%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		4	-4	-4	-5
Pret ajustat (EURO/mp)		33	34	37	32
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		33	34	37	32
Cuquantum ajustare totală brută absolută (EURO)		13	9	21	21
Cuquantum ajustare totală procentuala absolută		59.50%	23.50%	48.50%	53.00%
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	34.0				
Valoare de piata*	EUR 840				
echivalent a	4.090				
*Conform standardului SEV 230, 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 B				Curs BNR (16.07.2020)	4.8429

Anexa 4



IRF CONSULTING SRL

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

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84

Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2021

Catre :

Primăria Municipiului Turda

Referitor:

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

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea concesiunii- terenului incadrat in Domeniul privat al Primariei Turda – parte din terenul inregistrat in CF nr. 55094 BCPI Turda Client/ Utilizator : Primăria Municipiului Turda.

Solicitant prelungirea duratei de concesiune- Dl TODA Ioan cu adresa nr. 19896/30.09.2020- Primăria Turda pentru suprafata de teren de 30 mp.

La această dată terenul face obiect al Contractului de concesiune nr. 86/11.10.1995 și Act adițional nr. 1/22.02.2013-inregistrate la Primăria Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 07.01.2021, in mun. Turda, strada Aviatorilor, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan Cismaș , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- Teren intravilan- in suprafata de 30 mp – parte din teren inregistrat in extras CF nr. 55094.

Pe teren exista o clădire cu Spațiu Prestări servicii- proprietate a Dlor TODA Ioan și soția Eugenia Luisa construcție proprie in baza Autorizației de Construire nr. 457/19.01.2001 - Construcția nu face obiect al prezentului Raport de evaluare.

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 inregistrata in Planul de situație- in Anexa 2.

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

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2020:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2020	<ol style="list-style-type: none">1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general)2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)3. SEV 104 – Tipuri ale valorii4. SEV 105- Abordări și metode de evaluare5. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)6. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)7. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">8. GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor9. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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 07.01.2021.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- Valoarea de piata a terenului:

- Parcela cu S= 30 mp- V= 1.020 EUR, adica cca. 4.968 Lei (rotunjit)

*Valoarea de piata include valoarea TVA

- Valoarea de piata a terenului- fară TVA:

- Parcela cu S= 30 mp- V= 857 EUR, adica cca. 4.174 Lei (rotunjit)

“potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

In aceste conditii legislative valoarea minimă a concesiunii devine:

$V = 857 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 34.2 \text{ EUR/an}$, adică 167 LEI/an- valoare fară 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 4.8701 LEI/EUR.

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2021, prin

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

Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi

-bunuri mobile



**Cu respect,
INDREI Romulus Fabian**

**Cluj Napoca
14.01.2021**

Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2021 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Aviatorilor, 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.

Cluj Napoca-14.01.2021

INDREI Romulus



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84, 721 331 485
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2021

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

12

Client/ Utilizator: Primăria 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

Ianuarie 2021



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

CUPRINS

Declaratie de conformitate.....	4
CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	7
1.1 REZUMAT.....	7
1.2 CERTIFICARE.....	8
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII.....	8
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....	8
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII.....	9
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT.....	9
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	10
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	10
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	10
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII.....	10
2.8 SURSE DE INFORMATII.....	10
2.9 RESTRICTII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	11
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	11
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	11
3.3 TIPUL ZONEI.....	12
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	12
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	12
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	13
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	13
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	14
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata.....	14
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	17
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	18

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Extras de carte funciară
ANEXA nr. 2:	Plan de incadrare in zonă și Plan de situație
ANEXA Nr. 3:	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață
ANEXA Nr. 4	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

afereant raportului nr 35 din 07.01.2021

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL	
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2021	
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN	
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2021	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA▪ Strada Fagului, nr. 63-69,▪ Telefon 0722- 983 884,▪ E-mail: irfcons@yahoo.com	
2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA	
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 30 mp In ANEXA 2 este prezentat Planul de incadrare in zona a imobilului.	
Proprietar	PRIMARIEI Turda- - domeniul privat	
Adresa proprietatii	▪ mun. Turda, strada Aviatorilor, <i>faș. 12</i>	
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	<ul style="list-style-type: none">• Valoarea de piata a terenului: Parcela cu S= 30 mp- V= 1.020 EUR, adica cca. 4.968 Lei (rotunjit)- TVA inclus	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2021, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



1.2 CERTIFICARE

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

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 07.01.2021.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabil legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

➤ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 07.01.2021.
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
8. *Prin prisma suprafeței mici a terenului valoarea de piață se estimează la valoarea de piață a terenurilor construibile din zona analizata*

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Str. Aviatorilor, f.nr.- inregistrat in CF nr. 55094,

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

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan inregistrat la Cartea Funciara – extras CF nr. 55094

Suprafata teren 30 mp

Terenul este ocupat de constructii.

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: PRIMARIEI MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN,

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

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: 07.01.2021, curs de referinta comunicat de BNR – 4.8701 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, daca e cazul.

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 07.01.2021 in prezenta Dlui Dan Cismaș, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

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,

2.8 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. 20 % mai mici fata de cele de ofertare in conditiile in care unei pietei foarte slab activă pe fondul crizei pandemice
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de carte funciara si Plan de situatie.**

2.9 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 Sentinta civila nr. 131/15.01.2002:
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.
 - **Pe teren exista o clădire cu destinație Prestări servicii- proprietate a Dlor TODIA Ioan și soția Eugenia Luisa - Constructia nu face obiect al prezentului Raport de evaluare.**

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a cartierului MICRO 1, 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. 600 m) si KAUFLAND (la cca, 400 m), Sala de evenimente a SC CSA94, supermarket PROFI la 100 m, spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 2.5 km
- Unitati comerciale la cca 100 m-200 m, magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 2.5 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 4 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 200- 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. 200 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO 1 la cc. 0,3 km.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective – blocuri cu P+4E pina la P+ 8E (pe Calea Victoriei).
- Suprafata parcelei de teren S = 30 mp
- Deschiderea la 2 fronturi : Strada Aviatorilor si alei intre Complexul comercial si blocuri de locuinte str. Liliacului
- 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 chirasilor. 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 constructibil, 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, oras cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial.

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

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

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

Analiza cererii solvabile

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

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND.

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-50 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: posibilă diminuare a prețurilor in perioada imediat urmatoare datorită crizei pandemice de la această dată.

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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 spatiu de parcare auto- suprafafața parcelei de teren analizat 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. Suprafata minimă a unui teren construibil, conform PUG Turda este de 150 mp

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 analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

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

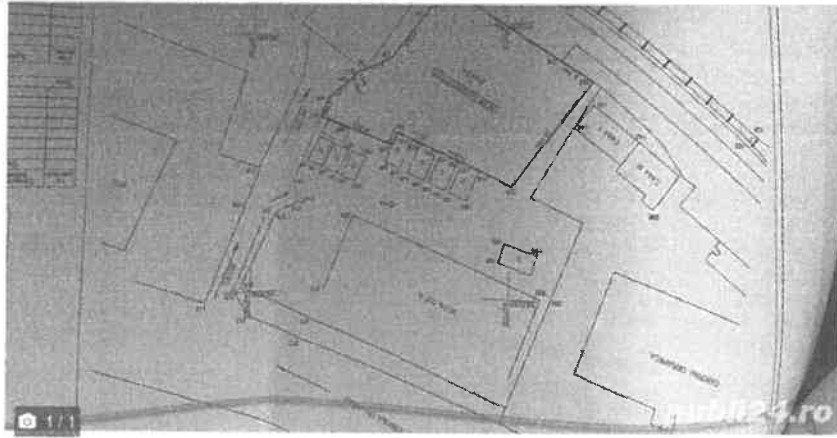
La valorile ce se compara se aplica corectii asupra pretului de vanzare cunoscut tinandu-se seama de intervalul de timp dintre data tranzactiei si data evaluarii precum si de unele particularitati privind echiparea terenului cu utilitati

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

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-constructie-casa-sau-birou-sau-hala/e3gf4428eee575171g9i11ge02f4i959.html>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website 'publi24.ro'. The URL in the address bar is <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-constructie-casa-sau-birou-sau-hala/e3gf4428eee575171g9i11ge02f4i959.html>. The listing title is 'Teren de vanzare constructie casa sau birou sau hala'. The price is listed as '28 000 EUR'. The location is 'Cluj, Turda'. A contact number '0765908760' is visible in a dark box. The website logo 'publi24.ro' is in the top left corner.



Descriere Imobiliare

Teren de vânzare construcție casa / birou / hala , suprafața 1802 localitate Turda județ Cluj . Terenul are CF , ocupabil imediat Zona în fața blocurilor CFR , în spatele Restaurant / cantina Gina în fața Dedeman și Auschan

Vezi detalii pe www.imobili.ro

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

Teren intravilan cu CF- 700mp in Poiana -Turda zona centrala

Turda, Cluj

50 EUR



Felicia
PROGAMA FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	700
Front stradal (metri)	16	Utilități	Da

✓ Preț negociabil

Oferta excepțională situată într-o zonă cu potențial. Va facem cunoscută o ofertă de vânzare a

Energia care intervine

O energie verde care intervine de urgență în condiții de urgență la instalațiile din casă

MAI MULTE

unui teren intravilan cu CF, în suprafață de 700 mp în cartierul Poiana, pe strada Campiei la principală-DN15, Turda. Utilitățile sunt la marginea terenului-strada: curent, apă, gaz, canalizare. Are front la strada aproape 16m. Terenul chiar dacă e situat la principală lângă stația de autobuz, spalatorie, magazine, școli, e poziționat într-o zonă liniștită. Dacă vă place această ofertă nu ezitați să ne contactați telefonic la numărul de telefon: 0745241616.

Comparabila C- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-turda-cluj-27243001>

21.700 € 5 zile în urmă

Vand teren Turda Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	54,25 €	Deschidere stradala	26 m
Suprafață utilă	400 m ²	Comision	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Facilitati

✓ Canal ✓ Apa ✓ 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.

Andrei Both
0751242160
Chat WhatsApp

Activează
Go to Next

Comparabila D – <https://lajumate.ro/loc-de-casa-560mp-8961855.html>

Teren Loc de casa 560mp Turda

Turda, Cluj 28.000 EUR

Acum 4 zile



olt lucian
PERSONALITATE

0722344806

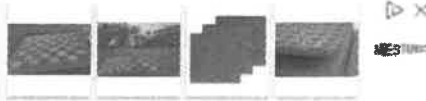
TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚ

Activează Wi-Fi
Go to Next

Zona	Micro 1	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	560

vand loc de casa in Turda 560 m2, front la strada 16m si lungime 35m, toate utilitatile in fata portii, drum asfaltat si iluminat stradal, gard solid, situat in zona Poiana la 1,5 km de Kaufland si Lidl. Pret negociabil.



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 datorate diferențierilor caracteristicilor comparabile față de proprietatea de evaluat aplicate au tinut seama de:

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	august-20	august-20	august-20	august-20	august-20
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari - oferte valabile la data evaluarii			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
<i>Ajustari</i>		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	24.7	1,002	700	400	560
	adecvata constructiei	cele mai bine cotate la suprafete 400- 800 mp- adecvate rezidential, ajustare pozitivă la comparabila T1			
Ajustari		20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Localizare	blocuri locuinte - comerciale	zona de case si comerciale	zona de locuinte	zona de locuinte	zona de locuinte
		mai buna	mai buna	mai buna	usor mai slaba
<i>Ajustari</i>		-10%	-10%	-10%	5%
Caracteristici teren	plat	similar	similar	similar	similar
		0%	0%	0%	0%
		Nu au fost aplicate ajustari			
Dotare cu utilități	gaz, curent el. apa- canal	similara	similara	similara	similara
		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Raportul laturilor, front strada	12 ml 1/3	raport 1/1	16 ml,1/2.7	26 ml	16 ml
		-5%	-10%	-10%	-5%
Raportul laturilor	ajustare negativa- T1și T2 au raportul laturilor mai bun, T3 și T4 au front la stada mare				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei B** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **34 EUR/mp**.

Terenurile oferitate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicite valoarea determinata este cu TVA inclus.

Valoarea terenului (cu TVA) devine:

Parcela cu S= 30 mp- V= 1.020 EUR, adica cca. 4.968 Lei (rotunjit)

Valoarea terenului (fără TVA) este

Parcela cu S= 30 mp- V= 857 EUR, adica cca. 4.174 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 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

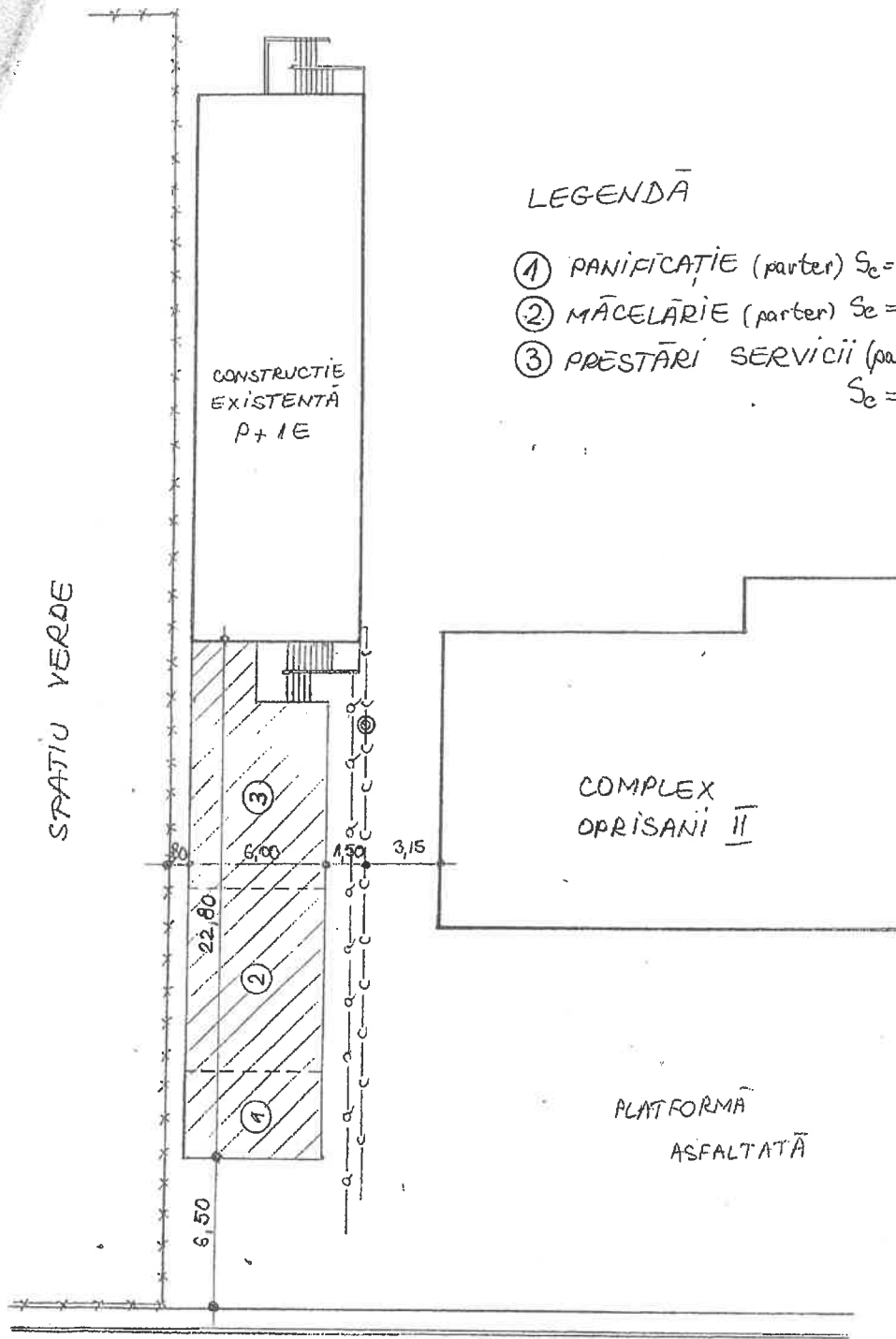
- Parcela cu S= 30 mp- V= 1.020 EUR, adica cca. 4.968 Lei (rotunjit)

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	Valoare cu TVA- V= 1.020 EUR, adica cca. 4.968 Lei (rotunjit) Valoare fără TVA- V= 857 EUR, adica cca. 4.174 Lei
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata

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






LEGENDĂ

- ① PANIFICAȚIE (parter) $S_e = 24,9 \text{ mp}$.
- ② MĂCELĂRIE (parter) $S_e = 49,0 \text{ mp}$.
- ③ PRESTĂRI SERVICII (parter+etaj) $S_e = 55,2 \text{ mp}$.

PLAN AMPLASAMENT
Sc. 1:250

 TEREN APROUS
CONCESSIONĂRII
 $S_{\text{tot}} = 128,10 \text{ mp}$.

INTOCMIT,
ING. CĂLUGĂR G.

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETAT E	COMPARABILE			
	SUBIECT	Comp1	Comp2	Comp3	Comp4
Suprafață - mp	30	1,002	700	400	560
Deschidere lot la stradă (mp)	12.00	30.00	16.00	26.00	16 ml
Preț de ofertă (EURO)		28,000	35,000	21,700	28,000
Preț de ofertă (EURO/mp)		28	50	54.3	50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-6	-10	-11	-10
Preț estimat de tranzactie (EURO/mp)		22	40	43	40
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		22	40	43	40
Restricții legale (reglementare urbanistica)	blocuri locuinte -comerciale	zona de case si comerciale	zona de locuinte	zona de locuinte	zona de locuinte
Cuquantum ajustare (%)		10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		2	-4	-4	-4
Preț ajustat (EURO/mp)		25	36	39	36
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		25	36	39	36
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		25	36	39	36
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		25	36	39	36
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str.Aviatorilor	zona str. Gării-aliniament secundar	zona Poiana-central	zona Poiana-central	zona Poiana-central
Comparativ cu subiectul		mai slaba	mai slaba	mai slaba	usor mai slaba
Cuquantum ajustare (%)		20%	5%	5%	5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		5	2	2	2
Preț ajustat		30	38	41	38
CARACTERISTICI FIZICE					

Suprafața (mp)	30	1,002	700	400	560
Cuquantum ajustare (%)		20%	0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		5	0	0	-4
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	alee asfaltata	strada asfaltata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Topografie/Relief	plat	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz, curent el. Apa- canal	similara	similara	similara	similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	dreptung.	poligonal a	dreptunghiula ra	dreptunghiula ra	dreptunghiula ra
Deschidere, raportul laturilor	12 ml 1/3	raport 1/1	16 ml,1/2.7	26 ml	16 ml
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-10%	-10%	-5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-1.23	-3.60	-3.91	-1.80
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		15%	-10%	-10%	-15%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		4	-4	-4	-5
Preț ajustat (EURO/mp)		33	34	37	32
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		33	34	37	32
Cuquantum ajustare totală brută absolută (EURO)		13	9	21	21
Cuquantum ajustare totală procentuala absolută		59.50%	23.50%	48.50%	53.00%
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	34.0				
Valoare de piata*	EUR 1.020				
echivalent a	4.090				
*Conform standardului SEV 230, 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 B				Curs BNR (16.07.2020)	4.8429

Anexa 4

