

Nr. proiect/data: 31/20.02.2023  
Avizat  
Compartiment Relația cu Consiliul Local  
Jr. Adrian Vana

| Direcția Economică | Direcția Impozite și Taxe Locale | Direcția Tehnică | Direcția Strategie și Dezvoltare Locală | Direcția de Asistență Socială Turda | Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului | Serviciul Administrație Publică Locală | Biroul Resurse Umane |
|--------------------|----------------------------------|------------------|---|-------------------------------------|--|--|----------------------|
| X                  | X                                | X                | X                                       | X                                   | X  | X                                      | X                    |

| Aviz comisia 1 | Aviz comisia 2 | Aviz comisia 3 | Aviz comisia 4 | Aviz comisia 5 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                |                |                | X              | X              |

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind concesionarea fără licitație publică a unui teren situat în Turda, str. Lianelor nr. 5, jud. Cluj, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate privată

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară în data de .....

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionării fără licitație publică a unui teren situat în Turda, str. Lianelor nr. 5, jud. Cluj, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate privată, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl. Cristian Octavian Matei;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu nr. 5744/14.02.2023 și avizul Comisiei de specialitate nr. 1 – "Buget-finanțe, prognoze economice, investiții", Comisiei de specialitate nr. 2 - "Administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare" și Comisiei de specialitate nr. 3 – "Urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții" a Consiliului Local al Municipiului Turda;

În conformitate cu prevederile art. 15, lit e din legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Ținând seama de dispozițiile art.129 alin.1, alin.2 lit.c), alin.6 lit. b), art.136 al.(1), art.139 alin.2, art. 196 alin.1 lit.a), art. 196 alin.1 lit.a), art. 197, art.364 alin.1 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Consiliului Local al Municipiului Turda,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 8,67 mp, situat în Turda, str. Lianelor nr. 5, jud. Cluj, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate privată, situat în Turda, str. Lianelor nr. 5, bl. P2, sc. B, et. parter, ap. 21, jud. Cluj, înscris în CF nr. 50469-C1-U17 Turda (CF vechi nr. 4041 Poiana) nr. cadastral 50469-C1-U17 ( vechi nr. top. 1181/1/5/S/XXI) către ASOCIAȚIA CASA DE AJUTOR RECIPROC CIMENTUL TURDA.

**Art.2.** Durata concesionării este de 10 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune.

**Art.3.** Redevența aferentă concesiunii este de 2.700 lei, pentru întreaga durată a concesiunii, și a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către evaluator Lubinschi Nicolae-Adrian - PFA și înregistrat sub nr. 5504/13.02.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre. Redevența va fi achitată în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de concesionare.

**Art.4.** Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

**Art.5.** Concesionarul poate solicita înscrierea dreptului de concesiune dobândit asupra terenului, în cartea funciară, numai după achitarea integrală a redevenței. Cheltuielile ocazionate de înscrierea dreptului de concesiune vor fi suportate de concesionar.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului Municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, serviciilor din cadrul Primăriei Municipiului Turda în vederea ducerii la îndeplinire, concesionarilor și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETARUL GENERAL AL MUN. TURDA,

VOTURI.    pentru:.....  
              împotriva:.....  
              abțineri:.....

Numărul total al consilierilor în funcție : 21  
Numărul consilierilor prezenți este.....

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 5744/14.02.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 8,67 mp, situat în Turda, str. Lianelor nr. 5, jud. Cluj, către ASOCIAȚIA CASA DE AJUTOR RECIPROC CIMENTUL TURDA. (Asociația CAR Cimentul Turda)

Prin cererea înregistrată sub nr. 17910/20.06.2022, ASOCIAȚIA CASA DE AJUTOR RECIPROC CIMENTUL TURDA a solicitat încheierea unui contract de concesiune pentru asigurarea accesului din exterior la apartamentul proprietate sa privată.

Asociația CAR Cimentul Turda este proprietara tabulară a imobilului situat în Turda, str. Lianelor nr. 5, bl. P2, sc. B, et. parter, ap. 21, jud. Cluj, înscris în CF nr. 50469-C1-U17 Turda (CF vechi nr. 4041 Poiana) nr. cadastral 50469-C1-U17 (vechi nr. top. 1181/1/5/S/XXI), imobil limitrof terenului solicitat spre concesionare.

Prin certificatul de urbanism nr. 402/21.12.2021, solicitat în vederea schimbării de destinație din locuință în spațiu birouri, creare acces direct cu scară metalică, amenajări interioare, s-a impus obținerea unui contract de concesionare asupra căii de acces:” *Nu se vor autoriza modificări de funcțiuni fără asigurarea acceselor și parcajelor corespunzătoare.*”

Practic, obținerea autorizației de construire necesară schimbării destinației apartamentului și implicit pentru montarea unei scări metalice care sa asigure accesul din exterior este condiționată de existența unui contract care să confere un drept real asupra terenului care asigură accesul.

Potrivit art. 303 alin. 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, **“contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.”**

Apoi, art. 306 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, stabilește următoarele: **“contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui”,** astfel încât încheierea contractului pentru o perioadă de 10 ani se încadrează în prevederile legale iar potrivit alin. 3 ale aceluiași art **“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”,** deci durata va putea fi prelungită cu acordul părților.

Proiectul de hotărâre propus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda este justificat și susținut din punct de vedere legal și de prevederile art. 15 lit e din legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, potrivit căruia terenurile destinate construirii, se pot concesiona fără licitație publică cu plata unei taxe de redevență stabilite potrivit legii, pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Redevență aferentă concesiunii este de 2.700 lei, pentru întreaga durată a concesiunii, și a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către evaluator Lubinski Nicolae-Adrian - PFA și înregistrat la sediul instituției sub nr. 5504/13.02.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre. Redevența va fi achitată în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de concesiune.

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

Concesionarul va putea solicita înscrierea dreptului de concesiune dobândit, în cartea funciară, numai după achitarea integrală a redevenței iar cheltuielile ocazionate de această operațiune vor fi suportate de către concesionar.

Menționăm totodată faptul că Asociația CAR Cimentul Turda și-a îndeplinit obligațiilor față de bugetul local după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 71143/15.02.2023.

Raportat la aspectele de mai sus, considerăm că propunerea de concesiune fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 8,67 mp limitrof imobilului înscris în CF nr. 50469-C1-U17 Turda (CF vechi nr. 4041 Poiana) nr. cadastral 50469-C1-U17 (vechi nr. top. 1181/1/5/S/XXI), situat în Turda, str. Lianelor nr. 5, bl. P2, sc. B, et. parter, ap. 21, jud. Cluj este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

**ȘEF SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU**  
**DAN CISMAȘ**



Întocmit/1 ex/ *Ioana Bercea*



## REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 8,67 mp, situat în Turda, str. Lianelor nr. 5, jud. Cluj, către ASOCIAȚIA CASA DE AJUTOR RECIPROC CIMENTUL TURDA. (Asociația CAR Cimentul Turda)

Prin cererea înregistrată sub nr. 17910/20.06.2022, ASOCIAȚIA CASA DE AJUTOR RECIPROC CIMENTUL TURDA a solicitat încheierea unui contract de concesiune pentru asigurarea accesului din exterior la apartamentul proprietate sa privată, apartament situat în Turda, str. Lianelor nr. 5, bl. P2, sc. B, et. parter, ap. 21, jud. Cluj, înscris în CF nr. 50469-C1-U17 Turda (CF vechi nr. 4041 Poiana) nr. cadastral 50469-C1-U17 (vechi nr. top. 1181/1/5/S/XXI), imobil limitrof terenului solicitat spre concesionare.

Prin certificatul de urbanism nr. 402/21.12.2021, solicitat în vederea schimbării de destinație din locuință în spațiu birouri, creare acces direct cu scară metalică, amenajări interioare, s-a impus obținerea unui contract de concesionare asupra căii de acces:” Nu se vor autoriza modificări de funcțiuni fără asigurarea acceselor și parcajelor corespunzătoare.”

Practic, obținerea autorizației de construire necesară schimbării destinației apartamentului și implicit pentru montarea unei scări metalice care sa asigure accesul din exterior este condiționată de existența unui contract care să confere un drept real asupra terenului care asigură accesul.

Redevență aferentă concesiunii este de 2.700 lei, pentru întreaga durată a concesiunii, și a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către evaluator Lubinski Nicolae-Adrian - PFA și înregistrat la sediul instituției sub nr. 5504/13.02.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre. Redevența va fi achitată în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de concesionare.

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

Menționez totodată faptul că Asociația CAR Cimentul Turda și-a îndeplinit obligațiilor față de bugetul local după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 71143/15.02.2023.

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

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,  
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA  
NR. 27125 din 23/11/2021

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 402 din 21 / 12 / 2021

**ÎN SCOPUL: SCHIMBARE DE DESTINAȚIE din LOCUINȚĂ în SPAȚIU BIROURI, CREARE ACCES DIRECT CU SCARĂ METALICĂ, AMENAJĂRI INTERIOARE \*\*)**

Ca urmare a cererii adresate de\*1) ASOCIAȚIA CASA DE AJUTOR RECIPROC CIMENTUL TURDA (CUI:9848951), cu domiciliul\*2) /-sediu/- în județul CLUJ, municipiul /-orașul/- comuna TURDA, satul -, sector -, cod poștal -, strada ȘTEFAN CEL MARE, nr. 4, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0748522988, e-mail -, înregistrată la nr. 1572 din 25/11/2021, dep. S.U.A.T.C.,

pentru imobilul  teren și/sau  construcții situat în județul CLUJ, municipiul / orașul/ comuna TURDA, satul -, sector -, cod poștal -, strada LIANELOR, nr. 5, bl. P2, sc. B, et. -, ap. 21, sau identificat prin\*3) CARTEA FUNCİARĂ NR. 50469-C1-U17, PLAN CADASTRAL/PLAN TOPOGRAFIC sc 1:200, NR. TOP: 1181/1/5/S/XXI,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism fază PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului local TURDA nr. 160/1999 prelungit cu HCLMT nr. 242/14.12.2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

#### SE CERTIFICĂ:

##### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se află situat în intravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privată.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICȚII:

Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă: - nu e cazul;

Alte restricții: - nu e cazul.

##### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. zona aparține UTR LI5, fiind destinată locuințelor colective în blocuri și dotărilor aferente.

Folosința actuală: teren ocupat.

Zona de impozitare: B. Rang localitate: II. Coeficient de corecție: 2,30.

##### 3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul este înscris în CF nr. 50469-C1-U17 Turda, prevăzut la A1 cu nr Top. 1181/1/5/S/XXI.

Apartamentul este situat în clădirea executată pe terenul din CF IE 50469 top. 1181/1/5 în suprafață de 598mp, din care 12,62/598 a parte atribuit în folosință. Apartamentul are Su=39mp, cu cota p.i.c. aferente 2,11/100 din clădire. Suprafață construită: 598mp (vezi extras CF 50469).

##### LI5

##### UTR LI5

##### LOCALIZARE:

MR. III, CARTIERUL OPRİȘANI

##### DELIMITĂRI:

LIMITELE DE PROPRIETATE ALE PARCELELOR DE PE LATURILE SUD ȘI VEST ALE STR. AMURGULUI, LIMITA ZONEI NECONSTRUITE DE PE LATURA SUDICĂ A CĂII VICTORIEI, STR. HAȚEGULUI, STR. TUDOR ARGHEZI, STR. PANSELUȚELOR.

**FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**  
**LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN BLOCURI**

**FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

**DOTĂRI ALE ZONEI DE LOCUIT**

**DISPONIBILITĂȚI DE TEREN:**

**TEREN DENS CONSTRUIT**

**CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:**

**REGIM DE ÎNĂLȚIME PREPONDERENT P+4, STARE BUNĂ**

**REGLEMENTĂRI PROPUSE:**

**PERMISIUNI:**

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU COMPLETAREA SAU MODIFICAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE, AMENAJĂRI, CONSTRUCȚII DEMONTABILE DE MICI DIMENSIUNI;

SE POT AUTORIZA DOTĂRI PENTRU COMERȚ DE TOATE CATEGORIILE, DOTĂRI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII NEPOLUANTE, FUNCȚIUNI SOCIALE, SEDII DE FIRME.

**RESTRICȚII:**

LA AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR SE VA EVITA OCUPAREA TERENURILOR AMENAJATE CA SPAȚII VERZI, LOCURI DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE EXISTENTE, GARAJE.

NU SE VOR AUTORIZA MODIFICĂRI DE FUNCȚIUNI FĂRĂ ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR CORESPUNZĂTOARE.

**INDICI DE CONTROL:**

H MINIM = 3 NIVELE

P.O.T. MAXIM = 26,8%

C.U.T. MAXIM = 1,0

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat\*4) pentru:

**"SCHIMBARE DE DESTINAȚIE din LOCUINȚĂ în SPAȚIU BIROURI, CREARE ACCES DIRECT CU SCĂRĂ METALICĂ, AMENAJĂRI INTERIOARE"**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**3^1 REGIM ACTUALIZARE:**

**3^2 CONDIȚII DE AUTORIZARE:**

Se propune schimbarea destinației apartamentului în spațiu birouri și crearea unui acces nou, peste conducta de gaz existentă. Este necesar avizul / acordul deținătorului conductei (Distrigaz Nord S.A. Turda).

Pentru suprafața din Domeniul Public necesară construirii scării se va înlocui Contract de concesiune.

Pentru clădiri care adăpostesc sedii de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Se va prezenta Convenția scrisă cu asociația de proprietari, cu declararea activității care se va desfășura în imobilul cu nr. top: 1181/1/5/S/XXI.

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire- solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Pentru Protecția Mediului Cluj, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 99, bl. 9B, telefon 0264 401720.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

### 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

Acord coproprietari (conf. extras CF 50469)

alimentare cu energie electrică

salubritate -contract

Contract concesiune -suprafață Dom.Public

alimentare cu energie termică

transport urban

Convenție scrisă cu asociația de proprietari

Dovada abonament pt. 1-2 locuri de parcare

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

-

-

-

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Referat verificator de proiecte - A

Expertiză tehnică

Plan de situație pe suport topografic vizat de B.C.P.I. Turda și PV recepție

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); nu e cazul

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

Contract de concesiune a Domeniului Public (pentru acces propus)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxa Autorizație construire

Taxa timbru arhitectură

-

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

SECRETAR GENERAL,  
ELENA MIHAELA MĂRGINEAN

L.S.

/ ARHITECT ȘEF,

Sef SUATC: Marin Fântână  
Intocmit: Muntean Ana-Maria  
Număr exemplare: 2

Achitat taxa de: 6 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 46076 din 23/11/2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  
27 / 12 / 2021



Întocmit:  
**SC ARCADEA GRUP SRL**  
aut. ANCPPI seria RO-B-J. Nr. 2022

Beneficiar: **ASOCIATIA CASA DE AJUTOR RECIPROC**  
**CIMENTUL TURDA**

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### BENEFICIAR:

ASOCIATIA CASA DE AJUTOR RECIPROC CIMENTUL TURDA cu sediul în Turda str. Stefan cel Mare nr. 4 jud. Cluj.

### OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI TEHNICE:

- obținere hotărâre de consiliul local în vederea concesiunii fără licitație publică a terenului necesar realizării caii de acces asupra imobilului prevăzut cu nr. Top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1.

### DATE DE IDENTIFICARE:

În urma cercetării arhivei Cărții Funciare și a măsurătorilor efectuate în teren s-a constatat că imobilul ce face obiectul prezentei documentații este situat din punct de vedere administrativ în Turda str. Lianelor nr. 5 sc B ap. 21, jud. Cluj și este înscris în:

- C.F. nr. 50934 Turda și este prevăzut la nr. de ord. A1 cu nr. top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1 cu destinația "Teren de construcții" în suprafață de 167.156mp. având ca proprietar pe:

*STATUL ROMAN*

### CONSTATARI:

1. În fapt asupra unei suprafețe de 8,67mp. (suprafață ce se identifica parțial cu imobilul prevăzut cu nr. top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1 cu destinația "Teren de construcții" în suprafață de 167.156mp.) delimitată între punctele A,B,C,D se dorește construirea unei alei de acces în vederea asigurării accesului din exterior la ap. 21 apartament la care i se va schimba destinația în Spațiu de birouri, conform certificatului de urbanism nr. 402.21.12.2021.



**CONCLUZII:**

Urmează ca prin prezenta documentație să se solicite aducerea la zi a evidențelor funciare prin înscrierea noii realități juridice. Pentru aceasta sunt necesare următoarele operațiuni:

1. Inscrierea asupra suprafeței de 8,67mp. cu destinația "Teren pentru construcții" din CF 50934 Turda prevăzut la nr. de ord. A1 cu nr. Top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1, în favoarea lui:

**MUNICIPIUL TURDA domeniu public în întregime.**

Turda



**TABEL DE MIȘCARE A IMOBILULUI**

| <b>SITUAȚIA ACTUALĂ</b>                                       |   |                      |                             |   |
|---|---|----------------------|-----------------------------|---|
| <b>C.F. Nr.</b>   | <b>No. top.</b>   | <b>Suprafața Mp.</b> | <b>Destinația</b>           | <b>Proprietari</b>  |
| <b>50934</b>  | <b>1181/1/1/<br/>1/1/1/1/1/<br/>/1/1/1/1/<br/>1/1/1/1/1<br/>/1</b>  | <b>167.156</b>       | <b>Teren de construcții</b> | <b>STATUL ROMAN</b>   |
| <b>SITUAȚIA INTERMEDIARA – înscriere drept de proprietate</b> |   |                      |                             |   |
| <b>50934</b>  | <b>1181/1/1<br/>/1/1/1/1/<br/>1/1/1/1/1<br/>/1/1/1/1/<br/>1/1/1</b> | <b>167.156</b>       | <b>Teren de construcții</b> | <b>STATUL ROMAN</b><br><br><b>Asupra suprafeței de 8,67mp. se notează dreptul de proprietate publica MUNICIPIUL TURDA</b> |

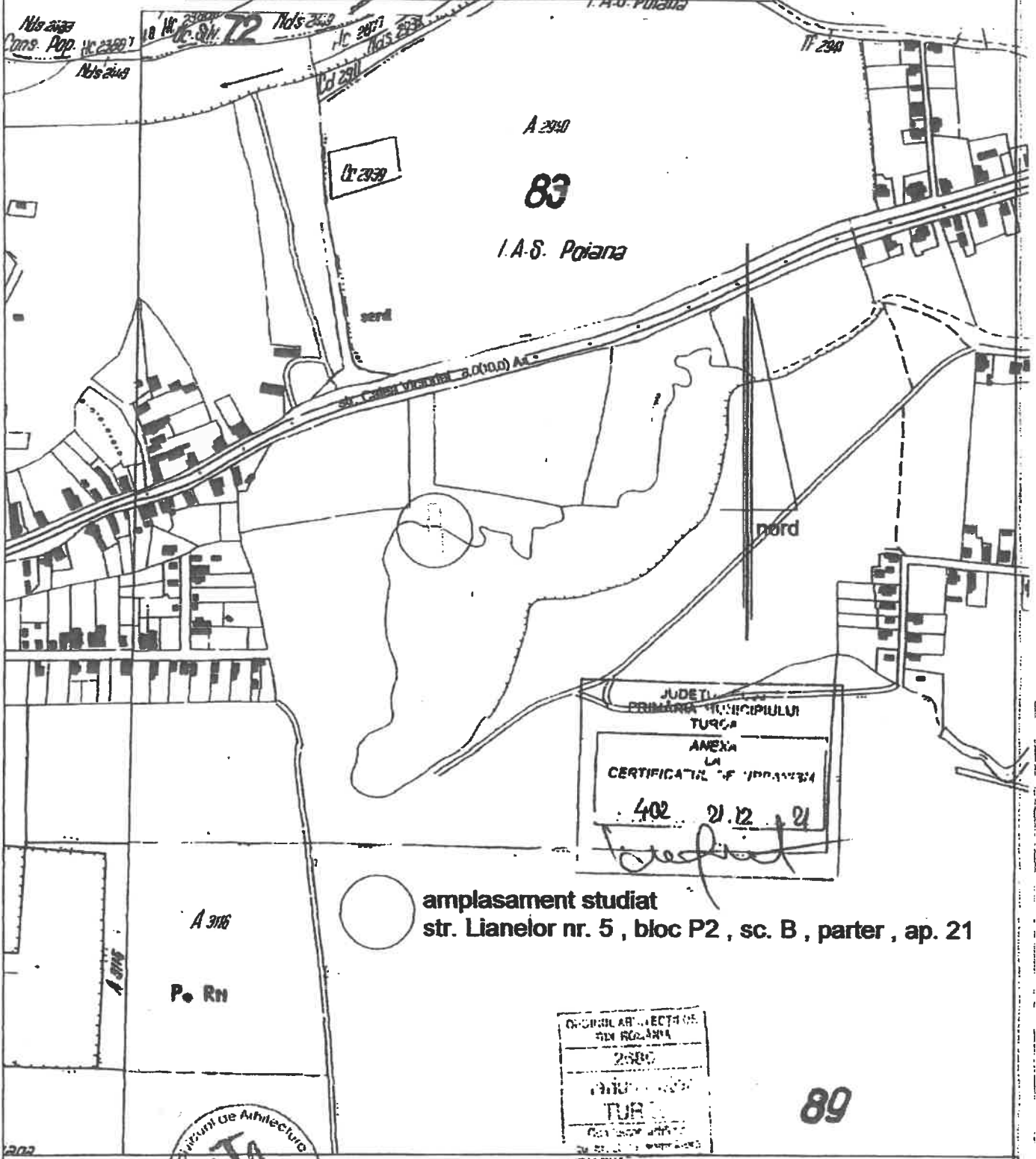
Turda



# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

scara 1:5000  
L-34-60-B-c-2-III

Nls 254



JUDETUL CLUJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
TURDA  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE ÎMPĂRȚIRE  
402 21.12.21  
*Turel*

○ amplasament studiat  
str. Lianelor nr. 5 , bloc P2 , sc. B , parter , ap. 21

ORGANUL REGISTRULUI  
AL TERENURILOR  
2680  
TURDA  
CLUJ NAPOCA

89



| verificator | nume               | semnatura    | cerinta         | referativ/data   |                |
|-------------|--------------------|--------------|-----------------|--|----------------|
|             | Turel Marius Peter | <i>Turel</i> |                 | beneficiar : Asociatia casa de ajutor reciproc Cimentul Turda<br>mun. Turda , str. Stefan Cel Mare nr. 4 , ap. 0 | pr. nr.<br>058 |
| sef proiect | carh. Marius Turel |              | scara<br>1/5000 | proiect : schimbare de destinatie din locuinta<br>in spatiu birouri  | faza :<br>C.U. |
| proiectat   | carh. Marius Turel |              | nov. 2021       | mun. Turda , str. Lianelor nr. 5 , sc. B , parter , ap. 21 , jud. Cluj   |                |
| desenat     | carh. Marius Turel |              |                 | plansa : plan de incadrare in zona   | A0             |

**LUBINSCHI NICOLAE-ADRIAN  
P.F.A.**

**RAPORT DE EVALUARE**

**TEREN INTRAVILAN**

**Turda, str. Lianelor nr. 5, sc. B**

**proprietar și beneficiar  
MUNICIPIUL TURDA**

**client și beneficiar  
ASOCIAȚIA CASA DE AJUTOR RECIPROC  
CIMENTUL TURDA**

**– FEBRUARIE 2023 –**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Ele nu pot fi copiate în parte sau în totalitate, publicate sau transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului

09.02.2023

Către,

Primăria Municipiului Turda

Ref. : evaluarea unei parcele de teren situată în Turda, str. Lianelor nr. 5.

La cererea dumneavoastră, am inspectat și evaluat terenul la care m-am referit mai sus. Raportul de evaluare care urmează, constând din 13 pagini și 7 pagini anexe (1 fișă de evaluare prin metoda comparației directe, oferte de vânzare, plan de situație, plan de încadrare în zonă, fotografii) prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este o parcelă de teren cu suprafața de 8,67 mp situată în cartierul Opișani (MR III) din Turda. Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în data de 07.02.2023.

Având în vedere scopul prezentului raport de evaluare și caracteristicile proprietății analizate, s-a urmărit estimarea unei valori în vederea concesiunii terenului. În cuprinsul raportului de evaluare sunt prezentate valorile rezultate prin metodele de evaluare aplicate. Valorile rezultate au fost analizate de evaluator prin prisma valorilor de piață consemnate în analiza preliminară a pieței imobiliare.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care astăzi, 09.02.2023, indică următoarea valoare a terenului:

**2.700 (două mii șapte sute) lei**

Valoarea propusă se bazează pe valorile obținute în urma metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a proprietăților imobiliare specifice.

La propunerea acestei valori s-a ținut seama preponderent de valoarea de piață.

Raportul a fost întocmit în conformitate și pe baza standardelor și metodologiilor de lucru recomandate de ANEVAR (Standardele de evaluare ANEVAR 2022).

Cu stimă,

Ing. NICOLAE ADRIAN LUBINSCHI

Evaluator autorizat EPI, EBM – membru titular ANEVAR



# 1. INTRODUCERE

## 1.1. CUPRINS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1.2. Sinteza evaluării (rezumatul faptelor și concluziile)</b> .....         | <b>4</b>  |
| <b>1.3. Certificare</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>2. Termenii de referință ai evaluării</b> .....                              | <b>6</b>  |
| 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia .....                   | 6         |
| 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați .....               | 6         |
| 2.3. Scopul evaluării .....   | 6         |
| 2.4. Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate ..... | 6         |
| 2.5. Tipul valorii estimate .....   | 6         |
| 2.6. Data evaluării .....   | 6         |
| 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....                     | 6         |
| 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate.....                               | 7         |
| 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale .....  | 7         |
| 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....                      | 8         |
| 2.11. Declarația de conformitate.....   | 8         |
| 2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată.....                         | 8         |
| 2.13. Descrierea raportului.....  | 8         |
| <b>3. Prezentarea datelor</b> .....   | <b>9</b>  |
| 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare.....               | 9         |
| 3.2. Situația juridică .....  | 9         |
| 3.3. Descrierea terenului.....  | 10        |
| 3.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor.....                             | 10        |
| <b>4. Analiza pieței</b> .....  | <b>10</b> |
| 4.1. Analiza cererii .....  | 10        |
| 4.2. Analiza ofertei .....  | 10        |
| 4.3. Echilibrul pieței .....  | 10        |
| <b>5. Analiza celei mai bune utilizări</b> .....                                | <b>11</b> |
| 5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber .....             | 11        |
| 5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită.....     | 11        |
| <b>6. Evaluarea proprietății</b> .....  | <b>11</b> |
| 6.1. Metoda comparației directe .....   | 11        |
| <b>7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii</b> .....                | <b>13</b> |
| 7.1. Analiza rezultatelor.....  | 13        |
| 7.2. Concluzia asupra valorii .....   | 13        |

### Anexe:

- anexa nr. 1 – estimarea valorii terenului prin piață;
- anexa nr. 2 – oferte de vânzare;
- planul terenului;
- plan de încadrare în zonă;
- fotografii.

## 1.2. SINTEZA EVALUĂRII

|   |   |
|---|---|
| <b><u>Tipul proprietății :</u></b>                        | <b>teren intravilan</b>                                   |
| <b><u>Localizare :</u></b>                                | <b>Turda, str. Lianelor nr. 5, sc. B</b>                  |
| <b><u>Proprietar și beneficiar:</u></b>                   | <b>Municipiul Turda</b>                                   |
| <b><u>Client și beneficiar :</u></b>                      | <b>Asociația CAR Cimentul Turda</b>                       |
| <b><u>Scopul evaluării :</u></b>                          | <b>Estimarea valorii în vederea concesiunii terenului</b> |
| <b><u>Condiții limitative :</u></b>                       | <b>Conform raport</b>                                     |
| <b><u>Sarcini de care este gravată proprietatea :</u></b> | <b>Nu este cazul</b>                                      |
| <b><u>Investiții efectuate de chiriaș :</u></b>           | <b>Nu este cazul</b>                                      |
| <b><u>Situația terenului :</u></b>                        | <b>Este descrisă în lucrare</b>                           |
| <b><u>Valori :</u></b>                                    |   |
| ♦ <b>Metoda comparației directe:</b>                      | <b>2.700 lei</b>  |



### 1.3. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de instituția publică al cărui teren face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Standardele de evaluare ANEVAR 2022: SEV 101 - 105, SEV 230 și GEV 630). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație, în conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 „Verificarea evaluării”.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată polița de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de evaluare.

LUBINSCHI NICOLAE ADRIAN

Evaluator autorizat EPI, EBM – membru titular ANEVAR



## 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Evaluatorul care semnează prezentul raport este evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, cu specialitățile „evaluarea proprietății imobiliare” și „evaluarea bunurilor mobile”, legitimația nr. 13698.

Evaluatorul are competența necesară realizării evaluării și întocmirii acestui raport de evaluare.

### 2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Prezenta lucrare se adresează Municipiului Turda, reprezentată prin primar Cristian-Octavian Matei, în calitate beneficiar și Asociației CAR Cimentul Turda în calitate de client și beneficiar.

### 2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii terenului în vederea concesiunii lui.

### 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie o parcelă de teren cu suprafața de 8.67 mp situată în Turda, str. Lianelor nr. 5 (în dreptul scării B), proprietatea publică a Municipiului Turda.

A fost supus evaluării dreptul integral (deplin) de proprietate al Municipiului Turda asupra acestui teren.

### 2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a *valorii de piață* a terenului așa cum este aceasta definită în **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)**, preluate în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Conform acestor standarde, definiția valorii de piață este următoarea :

*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metoda de evaluare aplicată a fost metoda comparației directe.

### 2.6. Data estimării valorii

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare anilor 2022-2023.

Evaluarea a fost realizată în luna februarie 2023 perioadă la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valoarea estimată de către evaluator, data evaluării fiind 07.02.2023 iar data raportului 09.02.2023.

### 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru efectuarea evaluării s-a făcut deplasarea la imobilul supus evaluării în data de 07.02.2023, ocazie cu care s-a cercetat terenul și s-au făcut fotografii.

Terenul nu a fost măsurat de către evaluator ci a fost folosit planul de situație puse la dispoziție de către client.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

## **2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea**

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- planul de situație pus la dispoziție de către beneficiar;
- Informații privind piața imobiliară locală;
- Informații privind tranzacții efectuate de către diverși proprietari în zonă;
- Oferte de vânzare terenuri;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- clientul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată;
- internet ([www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)), presa de specialitate și baza de date a evaluatorului.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (februarie 2023) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

## **2.9. Ipoteze și ipoteze speciale**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### **Ipoteze:**

- ◆ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ◆ Dreptul de proprietate al municipiului Turda este considerat valabil și marketabil;
- ◆ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ◆ Presupun că nu există nici un fel de contaminanți iar dacă există costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase pe teren; nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale terenului care să influențeze valoarea în afara celor descrise în raport: evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ◆ Situația actuală a patrimoniului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ◆ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ◆ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

### **Ipoteze speciale:**

- ◆ Evaluatorul nu a făcut măsurători asupra terenului; suprafața terenului este cea rezultată din documentația cadastrală întocmită de SC ARCADA GRUP SRL și prezentată de către client.

## **2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ◆ Raportul de evaluare, sau oricare referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât beneficiarii, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale;
- ◆ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ◆ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ◆ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

## **2.11. Declarația de conformitate**

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), respectiv Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2022, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu SEV 400 - Verificarea evaluării

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

## **2.12. Modalități de plată. Moneda raportului**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care ar trebui plătită integral la data unei eventuale tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate cu dobânda sub piață, leasing, etc.).

Moneda raportului este în lei.

## **2.13. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.



### **3.3. Descrierea terenului**

Terenul evaluat este situat în Turda, la vestul blocului de locuințe colective din str. Lianelor nr. 5, are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă de 1,20 mp, paralelă cu accesul la scara B din bloc. Accesul la teren se face de pe aleea pietonală dintre blocurile de pe str. Lianelor nr. 3 și 5, alee cu îmbrăcăminte rutieră din asfalt.

Terenul este plan, are folosință actuală de spațiu verde și va fi folosit pentru accesul direct din exterior la apartamentul nr. 21, proprietatea Asociației CAR Cimentul Turda. Folosința fiind de acces, nu este nevoie de rețele de utilități.

Anexat prezint planul de situație și fotografiile ale terenului.

### **3.4. Istoricul proprietății**

Terenul este proprietatea municipiului Turda și face parte din domeniul public al acestuia.

## **4. ANALIZA PIEȚEI**

### **4.1. Analiza cererii**

Cererea pentru terenuri de orice tip este destul de mare în municipiu, dar numai în zona centrală și a cartierului Opișani și numai pentru investiții de tip rezidențial sau comercial. În restul zonelor cererea este destul de mică sau nu se manifestă pregnant.

Așa cum am arătat mai sus, întrucât parcela de teren va fi folosită numai pentru accesul direct din stradă la apartamentul nr. 21, cererea poate veni numai din partea actualului proprietar al acestui apartament.

### **4.2. Analiza ofertei**

Nici oferta de terenuri nu este prea mare în municipiul Turda, majoritatea ofertelor aflându-se însă în zone marginale în general nou introduse în intravilan (și nici acolo nu sunt prea multe). În cartierul Opișani sau în zona centrală a municipiului nu sunt oferte de vânzare terenuri. În apropiere însă, în cartierul Primăverii, există ofertă de terenuri pentru exploatare rezidențială.

Se poate spune deci că ofertă pentru terenuri, în special în vederea exploatării rezidențiale, ar exista, chiar dacă destul de mică, dar mai ales în zonele marginale ale municipiului.

### **4.3. Echilibrul pieței**

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare în prezent, în cadrul municipiului Turda, se poate considera că aceasta este o piață a cumpărătorilor, cererea generală fiind depășită de către oferta generală. Acesta implică posibilități de vânzare a terenurilor la prețuri destul de mici, deci este o perioadă propice pentru cumpărători. În ceea ce privește vânzătorii, aceștia pot să vândă la aceste prețuri mai scăzute sau pot aștepta până la momentul cel mai favorabil de vânzare. Numai în zona centrală sau în centrul de cartier Opișani, unde terenuri libere sunt puține, cererea este puțin mai mare decât oferta.

Întrucât nu cunosc să fi existat tranzacții imobiliare cu terenuri în zona Opișani în ultima perioadă, am consultat ofertele de vânzare de pe site-urile de specialitate. În cartierul Opișani nu există oferte de vânzare terenuri. În celelalte zone, ofertele de terenuri în zonele rezidențiale variază destul de mult, fiind cuprinse între 25 euro/mp (zona Băi Sărate) și 70 - 85 euro/mp (zona Primăverii).

Închirieri de terenuri de acest tip nu sunt cunoscute evaluatorului.

## 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăți selectate 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.

*Cea mai bună utilizare (CMBU)* - este definită ca utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber;
- cea mai buna utilizare a proprietății considerată a fi construită.

### 5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Având în vedere situația terenului și ținând seama de considerentele de mai sus, utilizarea cea mai probabilă poate fi de alee de acces, iar cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului considerat a fi liber.

### 5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Nu este cazul, întrucât proprietatea se evaluează în situația terenului liber.

## 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### 6.1. Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Metoda comparației directe presupune parcurgerea următoarelor etape :

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în cea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori sau a unei plaje de valori.

Pentru estimarea valorii terenului au fost folosite ca și comparabile:

- A: o parcelă de teren situată în cartierul rezidențial Primăverii (cartier apropiat de zona terenului evaluat), pe str. Lucian Blaga nr. 29, cu suprafața de 1000 mp, oferită spre vânzare cu prețul

de 68.000 euro (68 euro/mp); terenul este plan, are o formă dreptunghiulară cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum împietruit;

- B: o parcelă de teren situată în cartierul rezidențial Primăverii (cartier apropiat de zona terenului evaluat), pe str. Octavian Goga nr. 20, cu suprafața de 1000 mp, oferită spre vânzare la prețul de 69.000 euro (69 euro/mp); terenul este plan, are o formă dreptunghiulară cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum împietruit;

- C: o parcelă de teren situată la marginea estică a cartierului Poiana, cu suprafața de 700 mp, oferită spre vânzare la prețul de 49.000 euro (70 euro/mp); terenul este plan, are o formă aprox. dreptunghiulară cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum asfaltat;

- D: o parcelă de teren situată în cartierul rezidențial Primăverii (cartier apropiat de zona terenului evaluat), pe str. Octavian Goga nr. 11, cu suprafața de 1000 mp, oferită spre vânzare la prețul de 70.000 euro (70 euro/mp); terenul este plan, are o formă dreptunghiulară cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum împietruit.

Justificarea ajustărilor din anexe:

- TIP TRANZACȚIE („ofertă” vs „tranzacție potențială”): s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor;

- DREPT DE PROPRIETATE, RESTRICȚII: nu s-a aplicat nici o ajustare; atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, neexistând clauze de restricții sau alte forme de constrângeri (limitări) ale cumpărătorului și/sau utilizatorilor viitori ai proprietății;

- CONDIȚII DE FINANTARE: nu s-a aplicat nici o ajustare; prețul solicitat pentru toate cele 4 comparabile este în ipoteza ca acestea se tranzacționează în condiții normale de piață;

- CONDIȚII DE VÂNZARE: nu s-a aplicat nici o ajustare; am considerat că părțile au acționat independent, asupra vânzătorilor nu a existat nici o constrângere legată de vânzarea imobilelor, aceștia acționând fiecare în cunoștință de cauză, pentru vânzarea acestora făcându-se un marketing adecvat;

- CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE: nu s-a aplicat nici o ajustare; nu sunt necesare cheltuieli suplimentare în afara celor pentru construire;

- CONDIȚII DE PIAȚĂ: nu am aplicat ajustări întrucât toate comparabilele sunt recente;

- LOCALIZARE: am aplicat ajustări de 5% pentru comparabilele A, B și D având în vedere cartierul apropiat și de 10% pentru comparabila C având în vedere depărtarea față de dotări;

- CARACTERISTICI FIZICE – SUPRAFAȚĂ: am aplicat ajustări de câte 3 – 5% pentru având în vedere suprafețele mai mari ale comparabilelor;

- CARACTERISTICI FIZICE – FORMĂ: nu am aplicat ajustări; toate comparabilele au formă dreptunghiulară sau aproximativ dreptunghiulară;

- CARACTERISTICI FIZICE – RAPORT LATURI: am aplicat ajustări de 4 – 5% pentru un raport al laturilor mai bun (broșura „Expertiza tehnică”);

- CARACTERISTICI FIZICE – TOPOGRAFIE: nu am aplicat ajustări; toate terenurile sunt plane;

- CARACTERISTICI FIZICE – DRUM DE ACCES: am aplicat o ajustare de 6% pentru drum de acces împietruit față de asfalt (broșura „Expertiza tehnică”);

- UTILITĂȚI DISPONIBILE: nu am aplicat ajustări; toate terenurile au rețelele de utilități la marginea proprietății

- ZONAREA: nu s-au aplicat ajustări, toate comparabilele aflându-se în zonă urbanistică rezidențială.



După efectuarea ajustărilor necesare aduceri comparabilelor la situația terenului evaluat a rezultat că cele mai mici ajustări totale brute au fost efectuate pentru comparabila C, valoarea unitară a terenului fiind de 64,50 euro (315 lei), iar valoarea întregului teren de:

$$8,67 * 315 = 2.731 \text{ lei} \approx 2.700 \text{ lei}$$

## **7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

### **7.1. Analiza rezultatelor**

Întrucât a fost folosită o singură metodă de evaluare, a fost obținut un singur rezultat, valoarea terenului fiind cea de mai sus.

### **7.2. Concluzia asupra valorii**

Ca urmare a aplicării metodei de evaluare descrisă mai sus, estimez că valoarea de piață a parcelei de teren situată în Turda, str. Lianelor nr. 5, cu suprafața de 8,67 mp, este de:

**2.700 lei**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- ⇒ Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- ⇒ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ Valoarea este o predicție;
- ⇒ Valoarea este subiectivă;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ Valoarea conține T.V.A.

## ESTIMAREA VALORII TERENULUI PRIN PIAȚĂ - METODA COMPAR. DE PIAȚĂ

## GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

| ELEMENT DE COMPARAȚIE                             | subiect                 | PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE |                                     |                                 |                                     |
|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
|   |                         | A: Turda, str. Lucian Blaga nr. 29   | B: Turda, str. Octavian Goga nr. 20 | C: Turda, str. Câmpiei nr. 110B | D: Turda, str. Octavian Goga nr. 11 |
| Preț de oferta/vanzare (euro/mp)                  | ?                       | 68.00                                | 69.00                               | 70.00                           | 70.00                               |
| <i>Tipul tranzacției</i>                          |                         | ofertă                               | ofertă                              | ofertă                          | ofertă                              |
| Ajustare pentru tip tranzacție (0-15%)            |                         | -7%                                  | -7%                                 | -7%                             | -7%                                 |
| Ajustare pentru tip tranzacție (euro)             |                         | -4.76                                | -4.83                               | -4.90                           | -4.90                               |
| <b>Pret ajustat (EURO)</b>                        |                         | <b>63.24</b>                         | <b>64.17</b>                        | <b>65.10</b>                    | <b>65.10</b>                        |
| <b>Ajustări specifice tranzacționării</b>         |                         |                                      |                                     |                                 |                                     |
| <b>Drept de proprietate transmis + restricții</b> | deplin, fără restricții | deplin, fără restricții              | deplin, fără restricții             | deplin, fără restricții         | deplin, fără restricții             |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate(%)         |                         | 0%                                   | 0%                                  | 0%                              | 0%                                  |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate(euro)      |                         | 0.00                                 | 0.00                                | 0.00                            | 0.00                                |
| <b>Pret ajustat (EURO)</b>                        |                         | <b>63.24</b>                         | <b>64.17</b>                        | <b>65.10</b>                    | <b>65.10</b>                        |
| <i>Condiții de finanțare</i>                      | normale                 | normale                              | normale                             | normale                         | normale                             |
| Ajustare pentru finanțare (%)                     |                         | 0%                                   | 0%                                  | 0%                              | 0%                                  |
| Ajustare pentru finanțare (euro)                  |                         | 0.00                                 | 0.00                                | 0.00                            | 0.00                                |
| <b>Pret ajustat (EURO)</b>                        |                         | <b>63.24</b>                         | <b>64.17</b>                        | <b>65.10</b>                    | <b>65.10</b>                        |
| <i>Condiții de vânzare</i>                        | independ.               | independ.                            | independ.                           | independ.                       | independ.                           |
| Ajustare pentru finanțare (%)                     |                         | 0%                                   | 0%                                  | 0%                              | 0%                                  |
| Ajustare pentru finanțare (euro)                  |                         | 0.00                                 | 0.00                                | 0.00                            | 0.00                                |
| <b>Pret ajustat (EURO)</b>                        |                         | <b>63.24</b>                         | <b>64.17</b>                        | <b>65.10</b>                    | <b>65.10</b>                        |
| <b>Cheltuieli nec. imediat după cumpărare</b>     | fără                    | fără                                 | fără                                | fără                            | fără                                |
| Ajustare pentru chelt. necesare (%)               |                         | 0%                                   | 0%                                  | 0%                              | 0%                                  |
| Ajustare pentru chelt. necesare (euro)            |                         | 0.00                                 | 0.00                                | 0.00                            | 0.00                                |
| <b>Pret ajustat (EURO)</b>                        |                         | <b>63.24</b>                         | <b>64.17</b>                        | <b>65.10</b>                    | <b>65.10</b>                        |
| <i>Condiții de piață</i>                          | recent                  | recent                               | recent                              | recent                          | recent                              |
| Ajustare pentru condițiile pieței (%)             |                         | 0%                                   | 0%                                  | 0%                              | 0%                                  |
| Ajustare pentru condițiile pieței (euro)          |                         | 0.00                                 | 0.00                                | 0.00                            | 0.00                                |
| <b>Pret ajustat (EURO)</b>                        |                         | <b>63.24</b>                         | <b>64.17</b>                        | <b>65.10</b>                    | <b>65.10</b>                        |
| <b>Ajustări specifice proprietății</b>            |                         |                                      |                                     |                                 |                                     |
| <b>Localizare (cartier)</b>                       | Oprișani MR.III         | Primăverii                           | Primăverii                          | Poiana                          | Primăverii                          |
| Ajustare (%)                                      |                         | 5%                                   | 5%                                  | 10%                             | 5%                                  |
| Ajustare (euro)                                   |                         | 3.16                                 | 3.21                                | 6.51                            | 3.26                                |
| <b>Caracteristici fizice - suprafață</b>          | 9.54                    | 1000                                 | 1000                                | 700                             | 1000                                |
| Ajustare (%)                                      |                         | 5%                                   | 5%                                  | 3%                              | 5%                                  |
| Ajustare (euro)                                   |                         | 3.16                                 | 3.21                                | 1.95                            | 3.26                                |
| <b>Caracteristici fizice - formă</b>              | dreptunghiulară         | dreptunghiulară                      | dreptunghiulară                     | aprox. dreptunghi.              | dreptunghiulară                     |
| Ajustare (%)                                      |                         | 0%                                   | 0%                                  | 0%                              | 0%                                  |
| Ajustare (euro)                                   |                         | 0.00                                 | 0.00                                | 0.00                            | 0.00                                |
| <b>Caracteristici fizice - raport laturi</b>      | cca. 1/6                | 1/2-1/3                              | 1/2-1/3                             | cca. 1/3                        | 1/2-1/3                             |
| Ajustare (%)                                      |                         | -5%                                  | -5%                                 | -4%                             | -5%                                 |

|  |               |                 |              |              |                |
|--|---------------|-----------------|--------------|--------------|----------------|
| Ajustare (euro)  |               | -3.16           | -3.21        | -2.60        | -3.26          |
| <b>Caracteristici fizice - topografie</b>                              | plan          | plan            | plan         | plan         | plan           |
| Ajustare (%)   |               | 0%              | 0%           | 0%           | 0%             |
| Ajustare (euro)  |               | 0.00            | 0.00         | 0.00         | 0.00           |
| <b>Caracteristici fizice - drum acces</b>                              | asfalt        | împietruit      | împietruit   | asfalt       | împietruit     |
| Ajustare (%)   |               | 6%              | 6%           | 0%           | 6%             |
| Ajustare (euro)  |               | 3.79            | 3.85         | 0.00         | 3.91           |
| <b>Utilități disponibile</b>   | toate         | toate           | toate        | toate        | toate          |
| Ajustare pentru utilități %  |               | 0%              | 0%           | 0%           | 0%             |
| Ajustare pentru utilități (euro)                                       |               | 0.00            | 0.00         | 0.00         | 0.00           |
| <b>Zonarea</b>   | cale de acces | locuire         | locuire      | locuire      | locuire        |
| Ajustare (%)   |               | -10%            | -10%         | -10%         | -10%           |
| Ajustare pentru zonare (euro)  |               | -6.32           | -6.42        | -6.51        | -6.51          |
| <b>Pret final de vânzare ajustat (euro)</b>                            |               | <b>63.87</b>    | <b>64.81</b> | <b>64.45</b> | <b>65.75</b>   |
| Ajustare totală netă (euro)  |               | -4.1            | -4.2         | -5.6         | -4.2           |
| Ajustare totală netă (%)   |               | -6%             | -6%          | -8%          | -6%            |
| Ajustare totală brută (euro)   |               | 24.36           | 24.72        | 22.48        | 25.08          |
| Ajustare totală brută (%)  |               | 36%             | 36%          | 32%          | 36%            |
| <b>VALOARE PROPUȘĂ*</b>  |               | <b>64.50 €</b>  |              |              | <b>315 lei</b> |
| * pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta |               |                 |              |              |                |
| curs euro în data de 09.02.2023:                                       |               | 4.8900 lei/euro |              |              |                |

## OFERTE DE VÂNZARE

[www.olx.ro](http://www.olx.ro)

A.

Postat 30 ianuarie 2023

Teren Cartier PRIMAVERII

**68 000 €**Prețul e negociabil  
**PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**Vand teren in Cartier Prinaverii , str.Lucian Blaga  
1000 MP , 20 m front la strada ,pozitie buna ,Acte in regula  
ID: 231074852Vizualizări: 2457**Raportează****CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL**

Ella

Pe OLX din august 2019

Activ azi la 16:52

**077 156 0871**

B.

Postat 28 ianuarie 2023

Vand teren intravilan Cartier Primaverii 1000 MP

**69 000 €**Prețul e negociabil  
**PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

Vand teren intravilan in Cartierul Primaverii pe strada Octavian Goga.i

Suprafata teren 1000 mp

Toate utilitatile inclusiv canalizare la poarta

Deschidere de 20 m!

Toate actele in regula  
ID: 245107243Vizualizări: 921**Raportează****CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL**

ursu adrian

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ pe 01 februarie 2023

**074 656 2671**

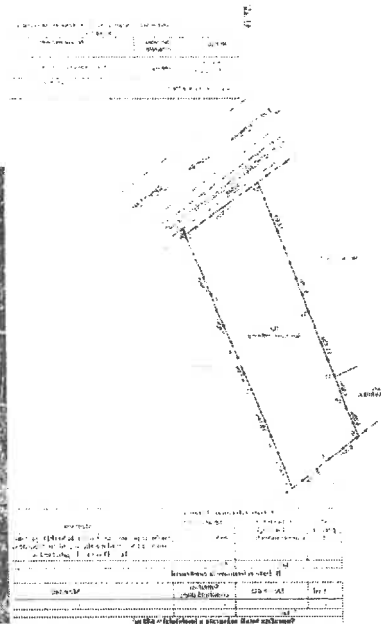
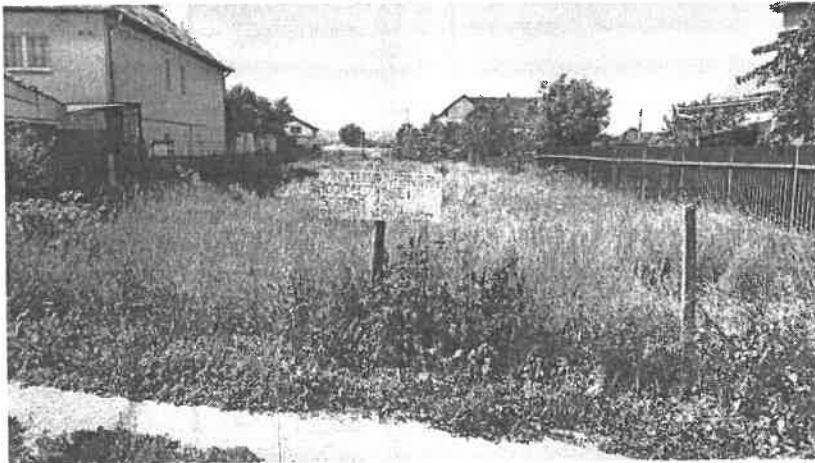
C.

Postat 23 ianuarie 2023

Vand teren intravilan in Turda , zona Poiana la strada principala

**49 000 €**

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 700 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Vand teren intravilan in Turda , zona Poiana la strada principala E60 , in ultima statie de autobuz  
Deosebit pentru constructie casa /duplex

CF

Utilitati

Front la strada 15.50 m

Pretabil si pentru afacere

Daca nu raspund la numarul afisat lasa-ti mesaj aici sau suna ti la nr 004477\*\*\*\*\*710

ID: 239429475Vizualizări: 2022

**Raportează**

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

SSG

Pe OLX din septembrie 2011

Activ pe 26 ianuarie 2023

074 067 6011

[www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

D.

## Gradina cart. Primaverii Turda

70 000 EUR

Cluj, Turda Vezi pe harta

Valabil din 29.01.2023 - 07.01.2024

**Descriere**

Vând GRĂDINĂ, s=1.000 mp, situată în cartier Primăverii, loc. Turda. Tel. Publi24\_\_1625752398

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0745194261

mun.Turda

409240

12.42m



N

562720

Nr. top.nou 118 /1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1  
/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1

alee acces

Nr. top. 1181 /1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1  
/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1

mun.Turda

top-1181/1/5

48.82m

48.80m

Mun.Turda

Ap. 21 sc B  
Su=39.24mp.

562700

1.20m

7.25m

0.73m

alee acces

S=6.67mp.

teren care se va concesiona

S=0.87mp.  
teren care apartine condominlului  
din CF 50469 Turda

Nr. top.nou 1181/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1  
/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/2

4

12.09m

409240

str.Lianelor

complex comercial 510/11

str. AVIATORIEI

180/2

180/1  
5A  
H2

24/1/2  
3A  
H1

25  
B8

510/

510/6  
10  
B10

510/9  
1  
A12

23  
B9

510/7

510/3  
19  
C6

510/4  
21  
C7

CALEA VICTORIEI

C19  
114  
475/1

G1  
112  
513/3

513/1/1/3

110

I  
06

513/1

H  
108  
513/2

H

Intr. AMURGULUI

str. AMURGULUI

