


Nr. proiect/data: 32/20.02.2023
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

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. Mihai Viteazu nr. 2, jud. Cluj, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate personală

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. Mihai Viteazu nr. 2, jud. Cluj, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate personală, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl. Cristian Octavian Matei;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu nr. 5777/14.02.2023 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 10,00 mp, situat în Turda, str. Mihai Viteazu nr. 2, jud. Cluj, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate personală, situat în Turda, str. Mihai Viteazu nr. 2, sc. C, et. parter, ap. 26, jud. Cluj, înscris în CF nr. 50442-C1-U1 Turda (CF vechi nr. 4124 Oprisani) nr. cadastral 50442-C1-U1 către dl. Carp Claudiu Andrei și soția Carp Monica.

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

Art.3. Redevența aferentă concesiunii este de 2.050 lei, pentru întreaga durată a concesiunii, și a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Transilvania Regional Business S.R.L. și înregistrat sub nr. 5792/14.02.2023, 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 percepe 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. 5777/14.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10,00 mp, situat în Turda, str. Mihai Viteazu nr. 2, jud. Cluj, către dl. Carp Claudiu Andrei și soția Carp Monica.

Prin cererea înregistrată sub nr. 32078/03.11.2022, dl. Carp Claudiu Andrei a solicitat încheierea unui contract de concesiune pentru asigurarea accesului din exterior la apartamentul proprietate personală.

Solicitantul, împreună cu soția sa sunt proprietarii tabulari ai imobilului situat în Turda, str. Mihai Viteazu nr. 2, sc. C, et. parter, ap. 26, jud. Cluj, înscris în CF nr. 50442-C1-U1 Turda (CF vechi nr. 4124 Oprisani) nr. cadastral 50442-C1-U1, imobil limitrof terenului solicitat spre concesionare.

În prezent, dl Carp Claudiu Andrei este titularul unui contract de închiriere având ca obiect calea de acces pentru terenul al cărui concesionare se cere.

Prin certificatul de urbanism nr. 400/14.12.2022, solicitat în vederea schimbării de destinație din apartament în spațiu de prestări servicii profesionale, s-a impus obținerea unui contract de concesionare asupra căii de acces, nefiind luat în considerare contractul de închiriere care conferă titularului doar un drept de folosință iar nu un drept real asupra terenului: ” Nu se vor autoriza modificări de funcțiuni fără asigurarea acceselor și parcajelor corespunzătoare.”

Practic, obținerea autorizației de construire necesară schimbării destinației apartamentului este condiționată de existența unui contract care să confere un drept real asupra terenului care asigură accesul. Astfel, se impune rezilierea contractului de închiriere concomitent cu încheierea contractului de concesiune sau altfel spus o “transformare” a contractului de închiriere într-unul de concesiune.

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.

Redevența aferentă concesiunii este de 2.050 lei, pentru întreaga durată a concesiunii, și a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Transilvania Regional Business S.R.L. și înregistrat la sediul instituției sub nr. 5792/14.02.2023, 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 solicitantul și-a îndeplinit obligațiilor față de bugetul local după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 71240/16.02.2023.

Raportat la aspectele de mai sus, considerăm că propunerea de concesiune fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 10,00 mp limitrof imobilului înscris în CF nr. 50442-C1-U1 Turda (CF vechi nr. 4124 Opișișani) nr. cadastral 50442-C1-U1, situat în Turda, str. Mihai Viteazu nr. 2, sc. C, et. parter, ap. 26, 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 10,00 mp, situat în Turda, str. Mihai Viteazu nr. 2, jud. Cluj, către dl. Carp Claudiu Andrei și soția Carp Monica.

Prin cererea înregistrată sub nr. 32078/03.11.2022, dl. Carp Claudiu Andrei a solicitat încheierea unui contract de concesiune pentru asigurarea accesului din exterior la apartamentul proprietate personală, situat în Turda, str. Mihai Viteazu nr. 2, sc. C, et. parter, ap. 26, jud. Cluj, înscris în CF nr. 50442-C1-U1 Turda (CF vechi nr. 4124 Oprisani) nr. cadastral 50442-C1-U1, imobil limitrof terenului solicitat spre concesionare.

În prezent, dl. Carp Claudiu Andrei este titularul unui contract de închiriere având ca obiect calea de acces pentru terenul al cărui concesionare se cere.

Prin certificatul de urbanism nr. 400/14.12.2022, solicitat în vederea schimbării de destinație din apartament în spațiu de prestări servicii profesionale, s-a impus obținerea unui contract de concesionare asupra căii de acces, nefiind luat în considerare contractul de închiriere care conferă titularului doar un drept de folosință iar nu un drept real asupra terenului." *Nu se vor autoriza modificări de funcțiuni fără asigurarea acceselor și parcajelor corespunzătoare.*"

Practic, obținerea autorizației de construire necesară schimbării destinației apartamentului este condiționată de existența unui contract care să confere un drept real asupra terenului care asigură accesul. Astfel, se impune rezilierea contractului de închiriere concomitent cu încheierea contractului de concesiune sau altfel spus o "transformare" a contractului de închiriere într-unul de concesiune.

Redevența aferentă concesiunii este de 2.050 lei, pentru întreaga durată a concesiunii, și a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Transilvania Regional Business S.R.L. și înregistrat la sediul instituției sub nr. 5792/14.02.2023, 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 solicitantul și-a îndeplinit obligațiilor față de bugetul local după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 71240/16.02.2023.

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

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



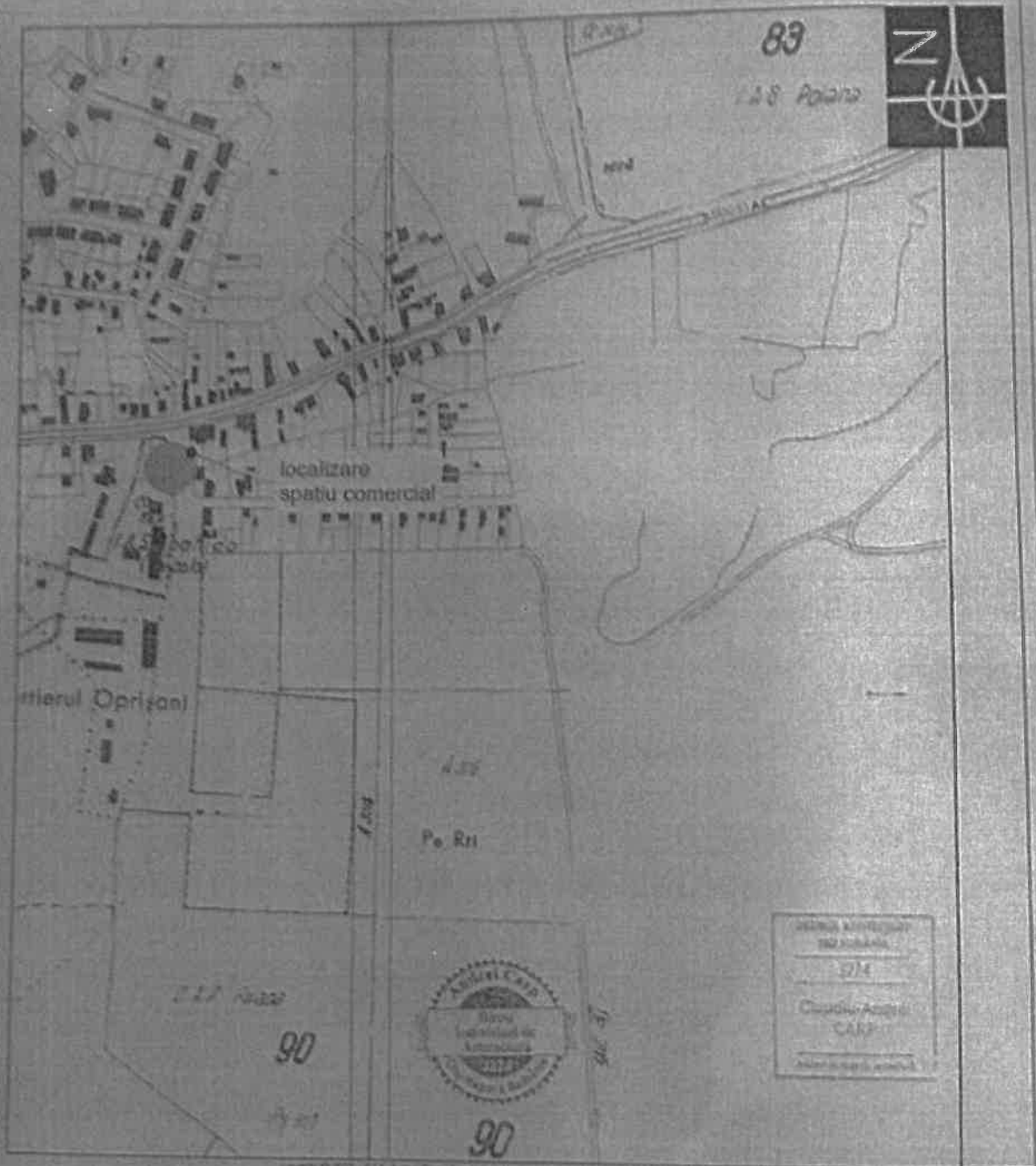


GENUL ACTIVITĂȚII
 activități
 3274
 CLAUDIU-ANDREI
 CARP
 Activ în domeniul activității



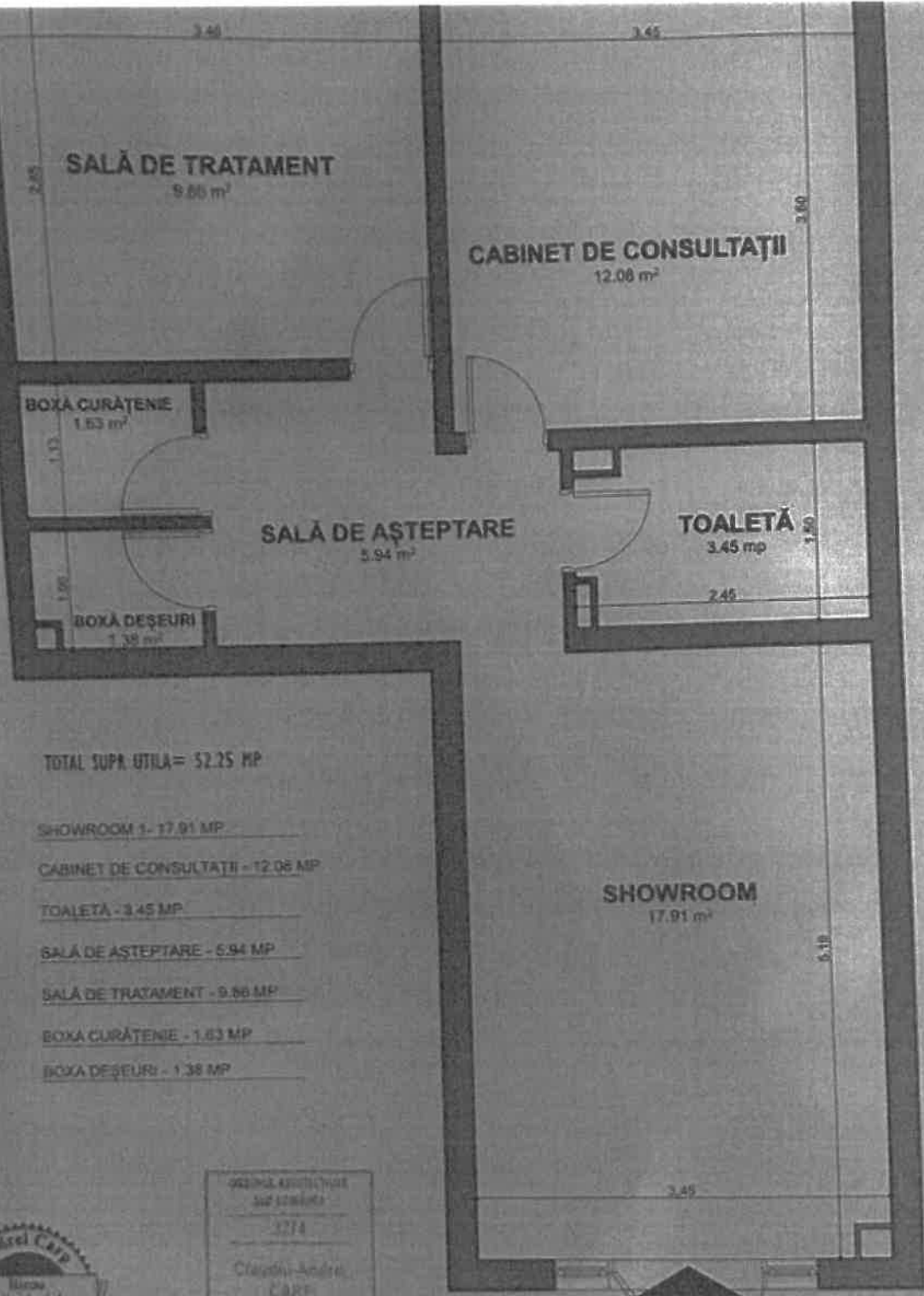
Copyright © 2022 - B.I.A. Andrei Carp - Acest proiect este proprietatea intelectuală a B.I.A. Andrei Carp putând fi folosit doar în scopul pentru care a fost realizat. Este
 copierea, modificarea sau imitarea acestor documente, în întregul ei sau în parte, fără autorizația scrisă a B.I.A. Andrei Carp. Utilizarea documentației de către terți
 este strict interzisă și va fi considerată o încălcare a drepturilor de autor.

Biroul individual de Arhitectura "Andrei Carp" str. Eugen Ionesco f.n., Cluj Napoca; CIF - 27018301 tel. 0743 065 258		beneficiar:	CARP CLAUDIU ANDREI CARP MONICA str. Gh. Dima nr 2 ap 37 Cluj-Napoca, Cluj	pr. 3/2
		proiect	Schimbare destinație din apartament în spațiu prestări servicii profesionale str. Mihai Viteazul, nr 2 ap 26, Turda, Cluj	fa C
procesare cad	arhitect Andrei CARP	1 : 5000	PLAN DE INCADRARE	pl
proiectat				



scara 1:5000
 proiectant: CLAUDIU ANDREI CARP
 proiectat: CLAUDIU ANDREI CARP
 desenat: CLAUDIU ANDREI CARP
 desenat: CLAUDIU ANDREI CARP

Biroul individual de Arhitectura "Andrei Carp" str. Vaslui Iancu Ca., Cluj Napoca, Cluj - 27018504 tel. 0743 065 258		Beneficiar: CARP CLAUDIU ANDREI CARP MONICA str. Gh. Ursu nr 2 ap 17 Cluj Napoca, Cluj		pr. nr. 3/2022
		proiectat: Soluție destinație din apartament în spațiu comercial profesional str. Mihai Viteazul, nr 7 ap 2b, Turda, Cluj		faza C.U.
proiectant arhitect Andrei CARP	proiectat arhitect Andrei CARP	scara 1:5000 SEP 2022	PLAN DE INCADRARE	
				pr. nr. A / 0

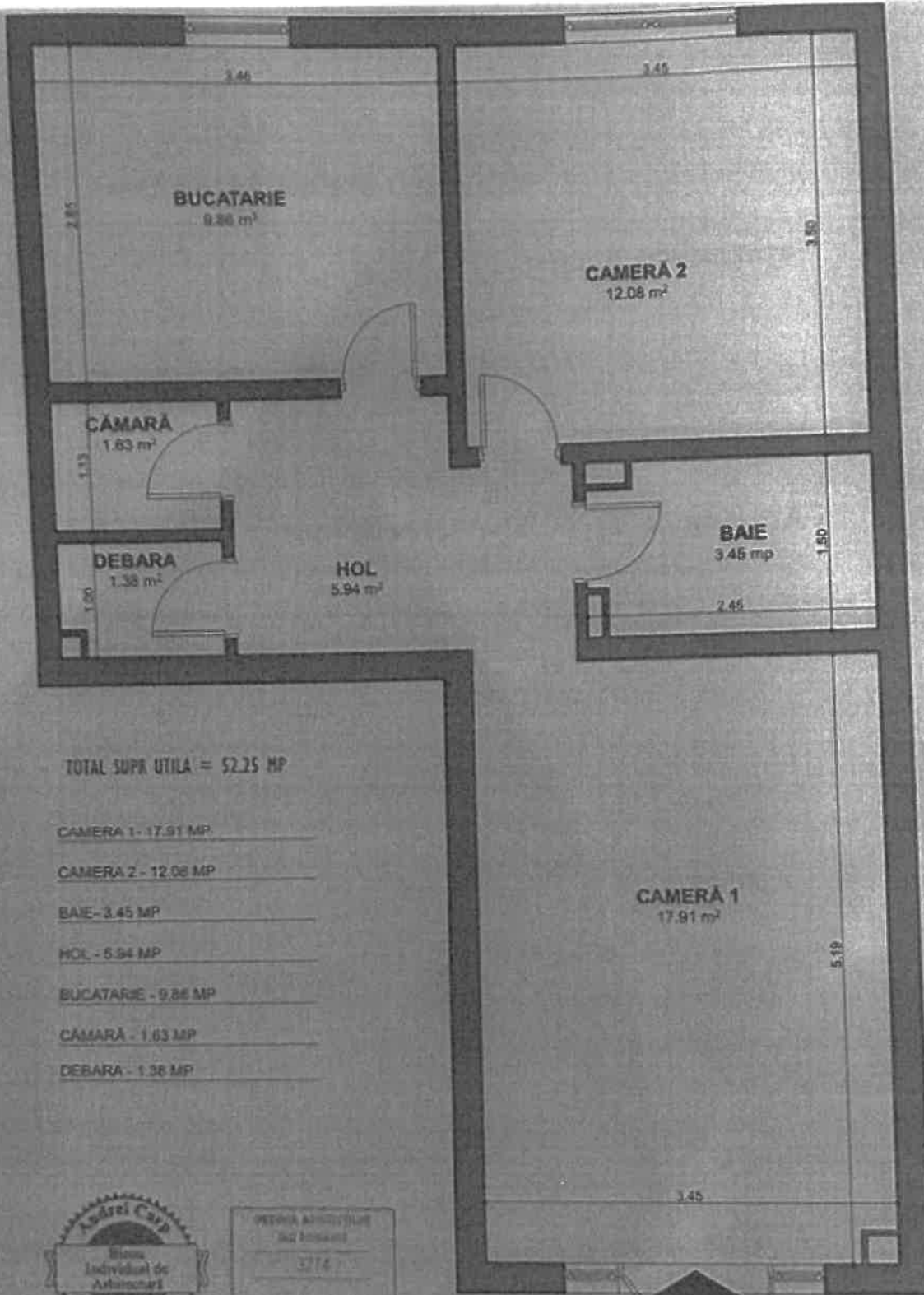


- TOTAL SUPR. UTILA = 52.25 MP
- SHOWROOM 1 - 17.91 MP
- CABINET DE CONSULTAȚII - 12.08 MP
- TOALETĂ - 3.45 MP
- SALĂ DE AȘTEPTARE - 5.94 MP
- SALĂ DE TRATAMENT - 9.86 MP
- BOXA CURĂȚENIE - 1.83 MP
- BOXA DEȘEURI - 1.38 MP



ORGANIZ. ARHITECTURĂ
SIF 1278/074
1274
Clăudiu Andrei
CARP
ARHITECT - 1078-10/2017

Birou Individual de Arhitectura "ANDREI CARP" <small>nr. 0743/083/258</small>		beneficiar:	CARP CLAUDIU ANDREI CARP MONICA <small>str. Gh. Dima nr 24p 33 Cluj-Napoca, Cluj</small>	PROIECT NR.
		proiect	Schimbare destinație din apartament în spațiu prestări servicii profesionale <small>str. Mihai Viteazul, nr 2, ap 26, Turda, Cluj</small>	03 / 2022
procesare cad	ARH. ANDREI CARP	SCARA 1:50 DATA septembrie 2022	PLAN PARTER SITUAȚIA PROPUȘĂ FAZA: C.U. PLANSĂ NR. A.01.	
proiectat	ARH. ANDREI CARP			
saș proiect	ARH. ANDREI CARP			



TOTAL SUPR UTILA = 52.25 MP

CAMERA 1 - 17.91 MP

CAMERA 2 - 12.08 MP

BAIE - 3.45 MP

HOL - 5.94 MP

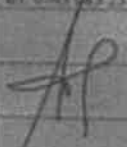
BUCATARIE - 9.86 MP

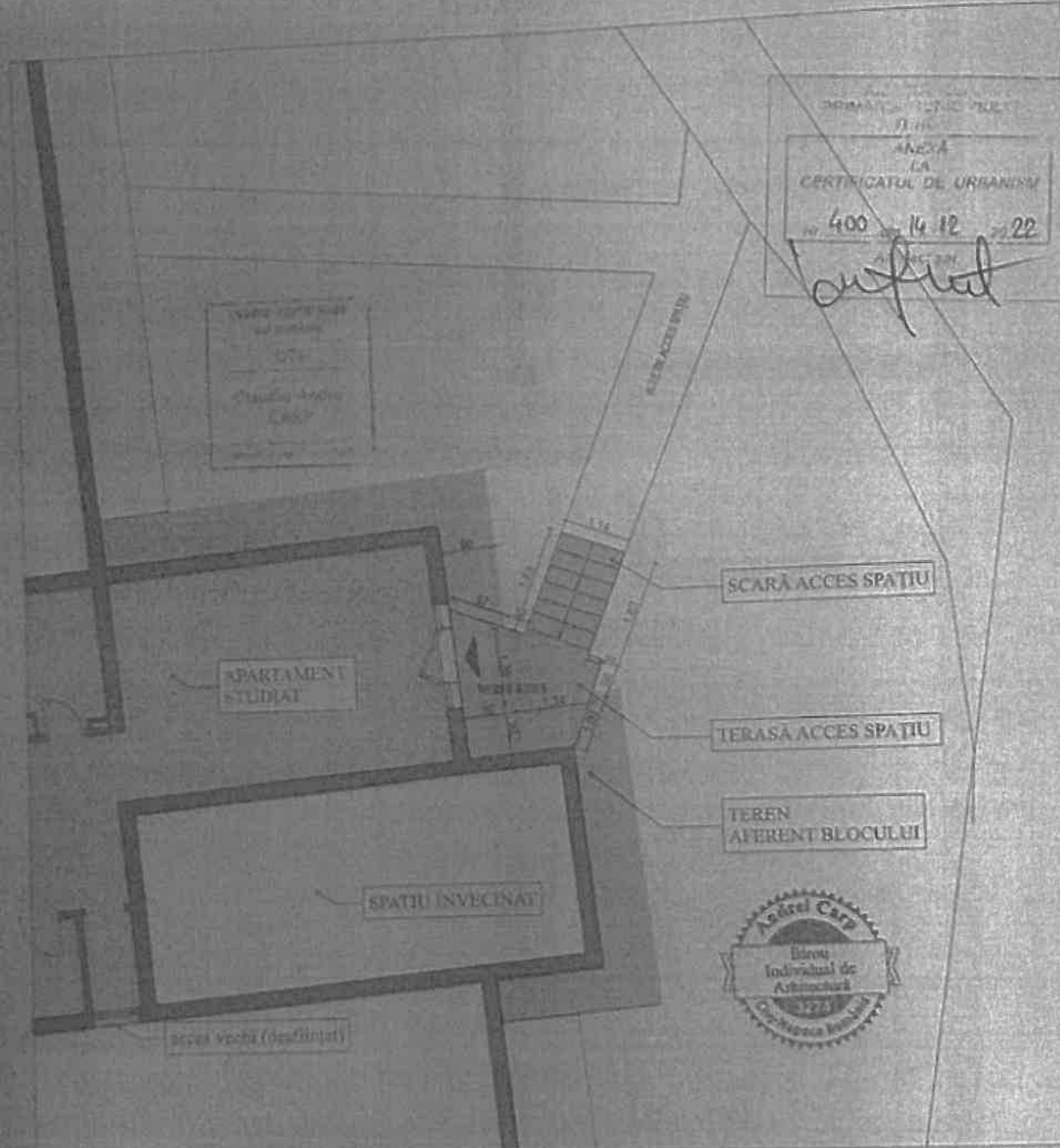
CĂMARA - 1.63 MP

DEBARA - 1.38 MP



PERSONA ABONATĂ
 Nr. Abonament
 3774
 Claudia Andrei
 CARP
 Abonament în vigoare

Birou Individual de Arhitectura "ANDREI CARP" <small>nr. 0541 065 254</small>		beneficiar:	CARP CLAUDIU ANDREI CARE MONICA <small>str. Gh. Doina nr. 2 ap. 37 Cluj-Napoca, Cluj</small>	PROIECT NR. 03 / 2022	
		proiect	Schimbare destinație din apartament în spațiu prestări servicii profesionale <small>str. Mihai Viteazul, nr. 2, ap. 26, Furtuș, Cluj</small>		
procesare cad	ARH. ANDREI CARP		SCARA	PLAN PARTER SITUATIA INITIALĂ	FAZA: CU
proiectat	ARH. ANDREI CARP		1:50		PLANSĂ NR.
sef proiect	ARH. ANDREI CARP		DATA septembrie		



DOMANIUȘI S.C. S.R.L.
 D.N. 111
 ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 nr. 400/14.12.22
Carp

SCARĂ ACCES SPAȚIU
 TERASA ACCES SPAȚIU
 TEREN AFERENT BLOCULUI



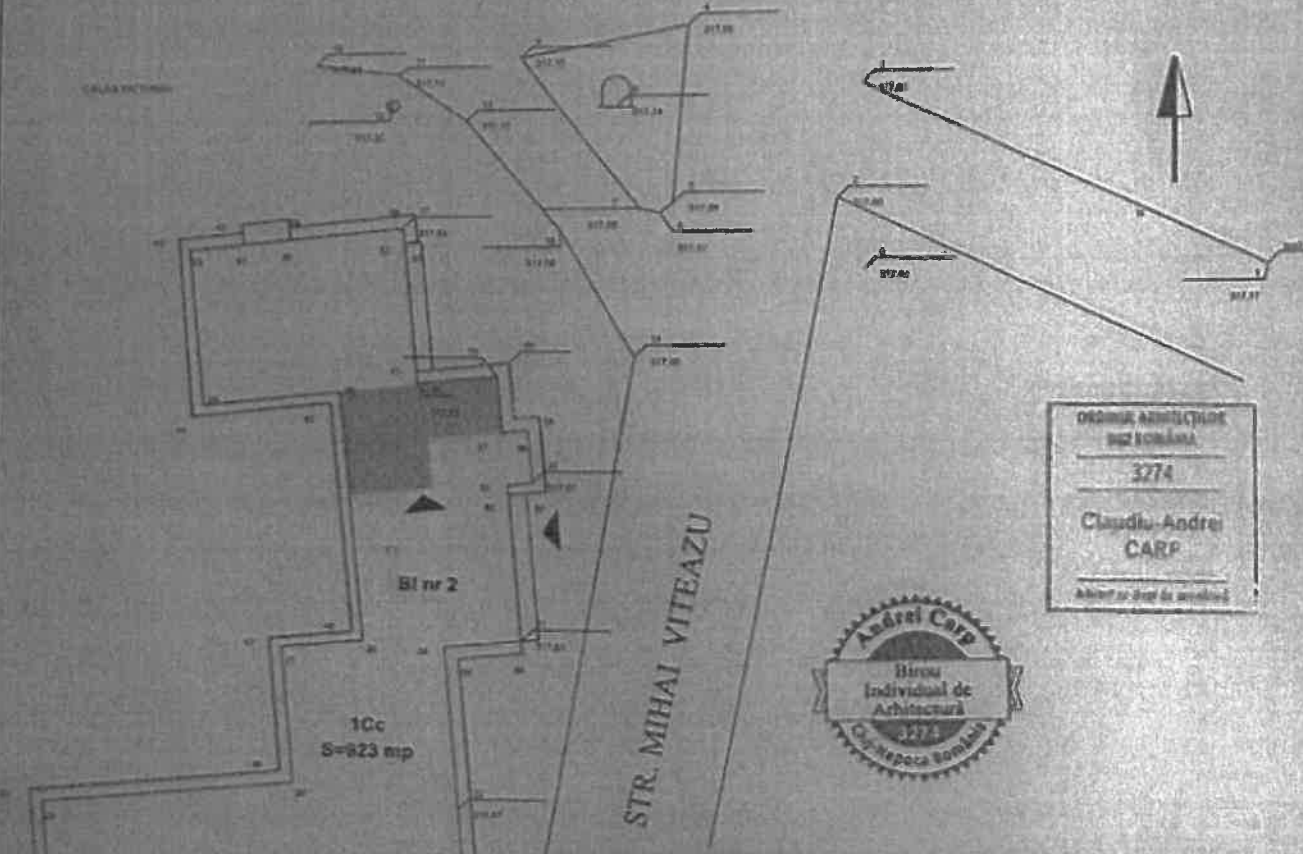
LEGENDĂ:

Apartment studiat	[Symbol]
Teren adiacent imobilului de pe str. Mihai Viteaz nr. 3	[Symbol]
Teren propriu spre concesionare (3,42 mp)	[Symbol]

Scara de acces a B.I.A. Andrei Carp. Acest proiect este înregistrat în Registrul de Stat al Biroului Individual de Arhitectură Andrei Carp pe baza a fost realizat. Este interzisă reproducerea, modificarea sau utilizarea acestui proiect, în scopuri de altă natură, fără autorizația scrisă a B.I.A. Andrei Carp. Conținutul documentului de către beneficiar în alte scopuri decât cele de interes legal și realizarea în condiții de concurență, fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și încalcă legea.

<p align="center">Biroul individual de Arhitectura "Andrei Carp"</p> <p>str. Fagii Ionascu Etn., Cluj Napoca, Cluj - 2701036 tel. 0754 085 274</p>		beneficiar:	CARP CLAUDIU ANDREI CARP MONICA str. Gh. Dima nr. 2 ap 37 Cluj-Napoca, Cluj	pr. nr.	3/2022
		proiect:	Scara de acces de la apartament la spatiu vecin și servicii profesionale str. Mihai Viteaz, nr. 3 ap 36, Turda, Cluj	față	C.U.
proiectare cadru	arhitect Andrei CARP	1/100	PLAN SCARĂ EXTERIOARĂ	pl. nr.	A/4
proiectat		SUP 2022			

AP



ORDINE ARHITECTUR
ROMÂNIA
3274
Claudiu-Andrei
CARP
Arhitect cu drept de practică



LEGENDA:

Teren adiacent imobilului de pe str. Mihai Viteazu nr 2	
Apartament studiat	
Acces	

CERTIFICATUL DE ÎNCADRARE
400/14.12.2022
Andrei Carp

Documentul nr. 3274 - B.I.A. Andrei Carp - Acest proiect este proprietatea intelectuală a B.I.A. Andrei Carp putând fi folosit doar în scopul pentru care a fost realizat. Este interzisă copierea, modificarea sau înstrăinarea acestui document, în întregul și în orice parte, fără autorizația scrisă a B.I.A. Andrei Carp. Utilizarea documentului de către beneficiar și alte persoane decât cei de vizată trebuie să realizeze în scris la biroul proiectant. Tare ar trebui să fie și înstrăinarea sau utilizarea în scopuri diferite de cele pentru care a fost realizat.

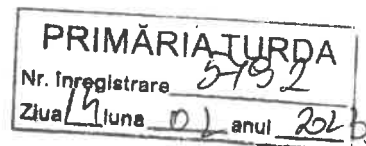
Biroul individual de Arhitectura "Andrei Carp" str. Eugen Ionesco F.n., Cluj Napoca, Cluj - 27018301 (tel. 0743.085.258)		beneficiar	CARP CLAUDIU ANDREI CARP MONICA	pr. nr.	3/2022
		proiect	str. Gd Dana nr 2 ap 37 Cluj-Napoca, Cluj	faza	C.U.
proiectare cad	arhitect Andrei CARP		Schimbare de destinație din apartament în spațiu pentru servicii profesionale str. Mihai Viteazu, nr 2 ap 26, Turda, Cluj	pl. nr.	A.1'
proiectat		1:500	PLAN DE SITUAȚIE INIȚIAL		
sef proiect		SEP 2022			



SC TRANSILVANIA REGIONAL BUSINESS SRL
Turda, str. Rodnei, nr.47
J12/1654/2021, CUI 44044998
Tel: 0743171791; e-mail: evaltrb.ro@gmail.com



NR: 5792
DATA: 14/02/2023
COD: 1604E
NULL



RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării:

Teren (10 mp) Turda, str. Mihai Viteazul, nr.2, jud. Cluj



Adresa: Turda, str. Mihai Viteazul, nr.2, jud. Cluj

Proprietar: Municipiul Turda

Solicitant: Carp Claudiu Andrei

Utilizatori desemnați: Carp Claudiu Andrei și Municipiul Turda

Data inspecției: 09.02.2023

Data evaluării: 09.02.2023

Data întocmirii raportului de evaluare: 13.02.2023

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC Transilvania Regional Business SRL, și al clientului, Carp Claudiu Andrei

SINTEZA EVALUĂRII

- raport de evaluare cu inspecție -

Obiectul evaluării	Obiectul evaluării îl constituie amplasamentul de tip teren situată în mun. Turda, str. Mihai Viteazul, nr.2, jud. Cluj în suprafață de 10 mp. Amplasamentul se află în proprietatea lui Municipiul Turda conform documentelor anexat la acest raport. Accesul se realizează de pe drum public.
Beneficiarul raportului de evaluare	Acest raport este adresat către Carp Claudiu Andrei și Municipiul Turda , în calitate de client și destinatari.
Scopul evaluării	Scopul final al raportului de evaluare este estimarea valorii de piață pentru informarea clientului . Pentru orice alt scop, proprietatea imobiliară analizată poate avea o altă valoare.
Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	În acest raport se estimează valoarea de piață , conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, publicate de ANEVAR: „ <i>Valoarea de piață este 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</i> ” – SEV 100.
Data evaluării	Inspecția proprietății și evaluarea s-au realizat în data de 09.02.2023, iar raportul de evaluare a fost realizat în data de 13.02.2023.
Valoarea estimată	Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de alta parte, scopul evaluării și Turdacteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin <u>abordarea prin piață</u> :

2.050 Lei, echivalent 420 Euro

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- a fost rotunjită la zeci de EURO/LEI întregă (raportul dintre valoarea în euro și cea în lei poate diferi puțin de cursul valutar luat în considerare);
- valoarea estimată este subiectivă și a fost obținută ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;
- nu reprezintă valoarea de asigurare sau impozitare;
- cursul valutar utilizat este de 4,8900 valabil la data evaluării: 09.02.2023

SC TRANSILVANIA REGIONAL BUSINESS SRL
Membru corporativ ANEVAR 0808

TOTOIANU MARIUS CIPRIAN
Evaluator autorizat ANEVAR
Legitimație nr.16752



Către:

Carp Claudiu Andrei și Municipiul Turda, în calitate de Solicitant și utilizatori desemnati

**Stimate Client,
Stimate Utilizator,**

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare pentru proprietățile propuse.

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate, așa cum acestea au fost înscrise în documentele puse la dispoziție.

Conform contractului încheiat între evaluator și client am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetarea de piață specifică și apoi la estimarea de valori și redactarea Raportului.

Concluziile Raportului au la baza *Standardele de evaluare a bunurilor 2022* și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimata este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat conform condițiilor economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stam la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- Identificarea și competența evaluatorului
- Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- Scopul evaluării
- Identificarea proprietății supuse evaluării
- Tipul valorii
- Data evaluării
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
- Ipoteze și ipoteze speciale
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- Declararea conformității evaluării cu SEV
- Descrierea raportului

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare
- Informații despre amplasament
- Date privind impozitele și taxele
- Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Piața specifică
- Oferta competitivă
- Analiza cererii
- Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

CAPITOLUL V. EVALUARE

- Metodologia de evaluare
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit

CAPITOLUL VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

CAPITOLUL VII. ANEXE RAPORT

- Anexa nr.1 - Fotografii și Localizare/Harta
- Anexa nr.4 - Grile calcul
- Anexa nr.3 - Comparabile
- Anexa nr.4 - Documente aferente dreptului de proprietate

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

I.1. Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este efectuat de TRANSILVANIA REGIONAL BUSINESS SRL și nu s-a primit nicio altă asistență substanțială din partea niciunei alte persoane în afara celor identificate mai jos:

- inspecția proprietății subiect a fost efectuată de client;
- procesul de evaluare a fost realizat de evaluator autorizat Totoianu Marius Ciprian, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EI, legitimație nr. 16752.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației pe site-ul ANEVAR (<http://site2.anevar.ro/cautare-evaluator>).

Declar ca nu există niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesare pentru această prestație, obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Subsemnatul, Totoianu Marius Ciprian, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- 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.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea în aceasta misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.
- Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent dovedit cu legitimația nr.16752.

SC TRANSILVANIA REGIONAL BUSINESS SRL
Membru corporativ ANEVAR 0808



TOTOIANU MARIUS CIPRIAN
Evaluator autorizat ANEVAR
Legitimație nr.16752



I.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client persoana fizică: **Carp Claudiu Andrei**

Utilizatori desemnați: **Carp Claudiu Andrei și Municipiul Turda**

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

I.3. Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în vederea **informării clientului**. Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel declarat. Pentru orice alt scop, proprietatea imobiliară analizată poate avea o altă valoare.

I.4. Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării

Denumire:

Obiectul evaluării îl constituie amplasamentul de tip teren situată în extravilanul mun. Turda, str. Mihai Viteazul, nr.2, jud. Cluj în suprafață de 10 mp.

Situația actuală a proprietății: la dispoziția proprietarului.

Proprietar: Municipiul Turda

I.5. Tipul valorii

Se estimează **Valoarea de piață**, conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022*, publicate de ANEVAR. „Valoarea de piață este 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” – SEV 100.

I.6. Data evaluării

Data inspecției: 09.02.2023

Data evaluării: 09.02.2023

Data întocmirii raportului: 13.02.2023

I.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul *Ipoteze semnificative speciale*, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat ca imobilul subiect este utilizat pentru scopul în care a fost autorizat – case de locuit și parcele teren cu destinația actuală curți-construcții și arabil/livadă, valoarea fiind estimată în aceasta ipoteza.

I.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- b) Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022
 - Definiții SEV;
 - Standarde generale:
 - ◆ SEV 100 – Cadrul general;
 - ◆ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
 - ◆ SEV 102 – Documentare și conformare;
 - ◆ SEV 103 – Raportare;
 - ◆ SEV 104 – Tipuri ale valorii.
 - Standarde pentru active:

- ◆ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - ◆ SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică;
 - ◆ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Standarde pentru utilizări specifice:
 - ◆ SEV 400 - Verificarea evaluării;
- a) Legislația în domeniu:
Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri în domeniul evaluării bunurilor;
Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- b) Documentele de proprietate

Alte informații consultate:

- a Metodologia de evaluare a bunurilor – ANEVAR;
- b Cursul de referință al monedei naționale.

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare (Anexa nr.2):

- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirii etc.);
- Agenții imobiliare;
- Internet.

I.9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

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;

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;

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura 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 ipotecat sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă;

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;

Proprietatea a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare, alta decât cele făcând parte din documentația cadastrală, prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate;

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația 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. Acest raport nu este 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 afla 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;

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția

situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat;

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipozeze speciale: în cazul în care vor fi prezentate alte documente cadastrale și conținutul acestora va diferi de datele juridice și cadastrale/măsurate luate în considerare în procesul de evaluare, atunci rezultatele obținute își vor pierde valabilitatea.

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat(ă), nici inclus(ă) 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 cele menționate în prezentul raport, atare după sine încetarea obligațiilor contractuale.

I.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, compuse din:

- a) Definiții SEV;
- b) Standarde generale:
 - ◆ SEV 100 – Cadrul general;
 - ◆ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
 - ◆ SEV 102 – Documentare și conformare;
 - ◆ SEV 103 – Raportare;
 - ◆ SEV 104 – Tipuri ale valorii.
- c) Standarde pentru active:
 - ◆ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - ◆ SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică;
 - ◆ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- d) Standarde pentru utilizări specifice:
 - ◆ SEV 400 - Verificarea evaluării;

I.12. Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format electronic și format listat către solicitant.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, imagini ale proprietății.

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica

Au fost prezentate documentele anexate pentru atestarea dreptului de proprietate
Drept de proprietate: **Municipiul Turda**

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare elemente de bunuri mobile.

II.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

ZONA DE AMPLASARE: Urbană – Amplasare mediană.

Turda (în latină *Potaissa*, în germană *Thorenburg*, în maghiară *Torda*) este un municipiu în județul Cluj, Transilvania, România. Se situează la circa 30 km sud-est de municipiul Cluj-Napoca.

Orașul antic Potaissa (pe locul căruia se află actualul oraș Turda) este înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj[5], elaborată de Ministerul Culturii din România în anul 2015

Municipiul Turda este unul dintre cele 6 orașe ale județului Cluj și al doilea ca mărime, după reședința de județ, din punct de vedere al numărului populației (55.804 locuitori, cf. Fișei Localității întocmite de INSSE), care reprezintă 8,31% din populația totală a județului și 14,57% din populația urbană a acestuia.

Municipiul Turda este poziționat la intersecția drumurilor europene E68, E81 și E60, pe Valea Arieșului, într-o zonă atractivă atât din punct de vedere turistic, cât și economico-social, aproape de trei reședințe de județ (Cluj-Napoca - 30km spre Nord, Târgu-Mureș - 70km spre Est, Alba-Iulia - 70km spre Sud).

Turda s-a dezvoltat mai ales pe partea stânga a râului Arieș. Altitudinea minimă e de 310 m în extremitatea estică, pe valea Arieșului, iar cea maximă se găsește în nord-estul orașului, pe Dealul Slăninii (436 m). Spre vest, este adăpostit de Dealul Viilor, în prelungirea Dealului Cetății (402 m). În centrul municipiului se unesc Valea Racilor cu Valea Caldă Mare.

Orașul a fost compus din 3 zone distincte: *Turda Veche* (de la podul peste Arieș spre nord, cuprinzând zona centrală și terminându-se la capătul străzii Avram Iancu), *Turda Nouă* (de la strada Avram Iancu spre Cluj) și *Oprișani* (de la podul peste Arieș spre Câmpia Turzii).

Suprafața totală a municipiului este de 91,6kmp.

Prin arhitectura de stil gotic sau cea de stil renescentist, pe care o găsim în partea veche a Municipiului Turda, acesta se încadrează în categoria centrelor cu tradiție urbană din Transilvania și constituie, totodată, un prilej de încântare a oricărui turist dornic să viziteze această zonă, atestată sub numele de Potaissa din perioada d.d.H. ca cetate dacică. Urme ale vieții se păstrează din cele mai vechi timpuri – atestate de descoperirile arheologice din Cheile Turzii, dar ca localitate mai importantă este cunoscută din epoca dacă și apoi cea romană sub numele de Potaissa. În anul 168 împăratul Marcus Aurelius aduce aici Legiunea a V-a Macedonica, așezarea fiind ridicată la rangul de municipium, apoi la cel de colonie, acordându-i-se și Jus italicum (dreptul italic), adică un regim juridic ca al locuitorilor din peninsula italică. Impozantul castru militar, care domina – prin poziție și mărime – orașul, concentrează populația care va continua să trăiască în localitate și după părăsirea Daciei de către romani. Pentru prima dată așezarea este menționată cu numele de Turda în anul 1075. Municipiul Turda, pe lângă faptul că este un important centru industrial al județului, este dezvoltat și sub aspect comercial, cultural, edilitar, exercitând importante funcții turistice și balneo-climaterice.

Piața imobiliara este definita de piață terenurilor amplasate în mun. Turda, oferite spre închiriere.

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE: str. Mihai Viteazul

TURDACTERUL EDILITAR AL ZONEI:

Tipul zonei - Zonă urbană

In zona se afla:

- Rețea de transport în comun: autobuze
- Unități comerciale în apropiere: da
- Unitati învățământ: da
- Unitati medicale: da
- Institutii de cult: da

UTILITATI EDILITARE:

- Retea publică de energie electrica: existenta
- Retea publică de apa: existenta
- Retea publică de termoficare: inexistentă
- Retea publică de gaze: existenta
- Retea publică de canalizare: existentă
- Retea publică de telefonie: inexistentă
- Altele: internet, CATV

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV:

- Poluare fonica relativă;
- Poluare cu noxe relativă;

AMBIENT:

- relativ liniștit
- Trafic auto ridicat

II.4. Informații despre amplasament:

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE:

Zona de referință: Urbană - Amplasare periferie/extravilan

II.5. Descrierea amplasamentului:

Obiectul evaluării îl constituie amplasamentul de tip teren situată în mun. Turda, str. Mihai Viteazul, nr.2 jud. Cluj în suprafață de 10 mp.

Terenul are destinație publică – căi de acces.

Stare generală: bună

Utilități pe teren: la limita

II.6. Date privind impozitele și taxele:

În conformitate cu prevederile de cod fiscal impozitele pe bunuri de tip apartament sunt aplicate în funcție de locație, Turda caracteristicile imobilului și suprafață.

II.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piață imobiliară locala sunt vizate apartamente atât pentru scop de tranzacții, cat și pentru activitate servicii de închirieri. În prezent, piață este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază ca în ultimii ani piață este o piață a cumpărătorilor, datorita în principal rigorilor crescute la accesul la finanțări. Se poate considera ca piață apartamentelor este în ușoară creștere. În cazul proprietății evaluate exista suficiente proprietăți cu atractivitate egală.

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Piață specifică. Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat – piața specifică este definită de piața terenurilor, cu destinație rezidențială, situate în mun. Turda.

Zona este urbană, cu un număr redus de terenuri cu destinație rezidențială aflate în proprietate privată, și cu parcele de teren cu destinație industrială și comercială.

III.2. Analiza ofertei competitive

Oferta de proprietăți similare cu cea de evaluat este aproape inexistentă, fiind completată uneori de segmentul de vânzări al băncilor care scot imobilele din garanție la executare.

Loturile de teren căutate în zona sunt cele care dispun de utilități, acces facil și suprafață atractivă (500-1.000 mp).

Cererea pentru proprietăți similare cu proprietatea evaluată este formată din persoane fizice și juridice cu venituri medii/marii, care pot accesa credite imobiliare, sau persoane care câștigă venituri în străinătate și doresc achiziționarea/închirierea unei parcele de teren în scop rezidențial/comercial.

III.3. Analiza cererii

Cererea de proprietăți similare – cerere relativă.

Există cerere pe piața imobiliară în zona respectivă datorată dezvoltării economice din ultimii ani.

Cererea este orientată, în principal, pe parcele de teren cu destinație rezidențială, cu acces la căi de comunicații și utilitățile pe teren.

III.4. Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

Echilibrul pieței - în echilibru (oferta este egală cu cererea).

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este „prețul dorit” de către vânzătorii, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranță cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de creștere moderată a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile se află într-o relativă stagnare pentru ca cererea a scăzut față de oferta pieței.

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai buna utilizare (CMBU) este definită ca: **“utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar”**.

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR* - editia 2020 standarde ce încorporează *Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)*- editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care susține ca utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;

- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - adecvată
- utilizare agricolă - inadecvată
- utilizare industrială - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - da
- utilizare agricolă - nu
- utilizare industrială - nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere, dar și al terenurilor construite, când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii și, implicit, a ofertei, impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente, *cea mai bună utilizare* va fi determinată în situația terenului construit.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv proprietate imobiliară rezidențială.

CAPITOLUL V. EVALUARE

Metodologia de evaluare:

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de fata, *Standardele de Evaluare ANEVAR* prevad posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare, și anume: *abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost*, în cadrul fiecărei abordări existând mai multe tehnici și analize etc.

Rezultatele se bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt: costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala și externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie în cazul terenului, rate de capitalizare etc.

Evaluatorul a utilizat informații de pe piață, judecând valoarea prin prisma raționamentelor cumparatorului și vanzatorului, bine informați, prudenti, fara constrangeri și în cunostinta de cauza generand valoarea de piață a subiectului solicitat spre analiza.

Deoarece au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins nici măcar pe termen scurt, de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- a) **metoda comparației directe** - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când exista suficiente date despre vânzări pe piață specifică;
- b) **analiza parcelării și dezvoltării** - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare;
- c) **metoda alocării** - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren);
- d) **metoda extracției de pe piață** - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor;
- e) **tehnica reziduală** - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luata din piață;
- f) **capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparație, precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri.

Proprietatea evaluată este o proprietate cu destinație rezidențială – căi de acces, fapt ce generează dificultăți în realizarea unui studiu de piață adecvat, atât pe segmentul de vânzare dar și pe segmentul de venituri (din cauza suprafeței mici). În acest context, a fost aplicată doar metoda abordării prin venit.

V.1. Abordarea prin piață

Abordarea utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Deoarece nu au fost identificate comparabile similare în zona respectivă, această abordare nu a putut fi aplicată.

V.2. Abordarea prin venit - metoda capitalizării venitului

Metoda are la baza ideea ca proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz, proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în lei, fiind în quantum de 120 lei/lună. Valoarea chiriei este obținută din contractul de închiriere anexat.

În obligațiile de plată ale proprietarului intră, de asemenea, plata taxelor și impozitelor. Capitalizarea venitului este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății.

În cazul de față, s-au ales oferte de teren din Turda oferite spre închiriere.

În Anexa nr.2 este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit.

2.050 Lei, echivalent 420 Euro

V.3. Abordarea prin cost

Deoarece amplasamentul este format din teren, această abordare este considerată ca fiind neadecvată.

CAPITOLUL VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În scopul analizei rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, metodele analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea unei abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

	Valoare estimată (LEI)	Valoare estimată (LEI)
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	2.050	420

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiza a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

- **Adecvarea:** atât abordarea prin piață, cât și abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă având în vedere scopul evaluării considerăm ca abordarea prin piață este cea mai adecvată;
- **Precizia:** Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate, astfel ca la abordarea prin piață au fost utilizate oferte scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informații din piață pentru apartamente, însă de multe ori în piață pentru închiriere nu este recunoscută în preț valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel încât să poată fi închiriat;
- **Cantitatea informațiilor:** adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent, cât și oferte pe piață).

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza replicării lor și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piață. Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare. Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine sau probabilitatea ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluări necesită transparența în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

VALOAREA DE PIAȚĂ

2.050 Lei, echivalent 420 Euro

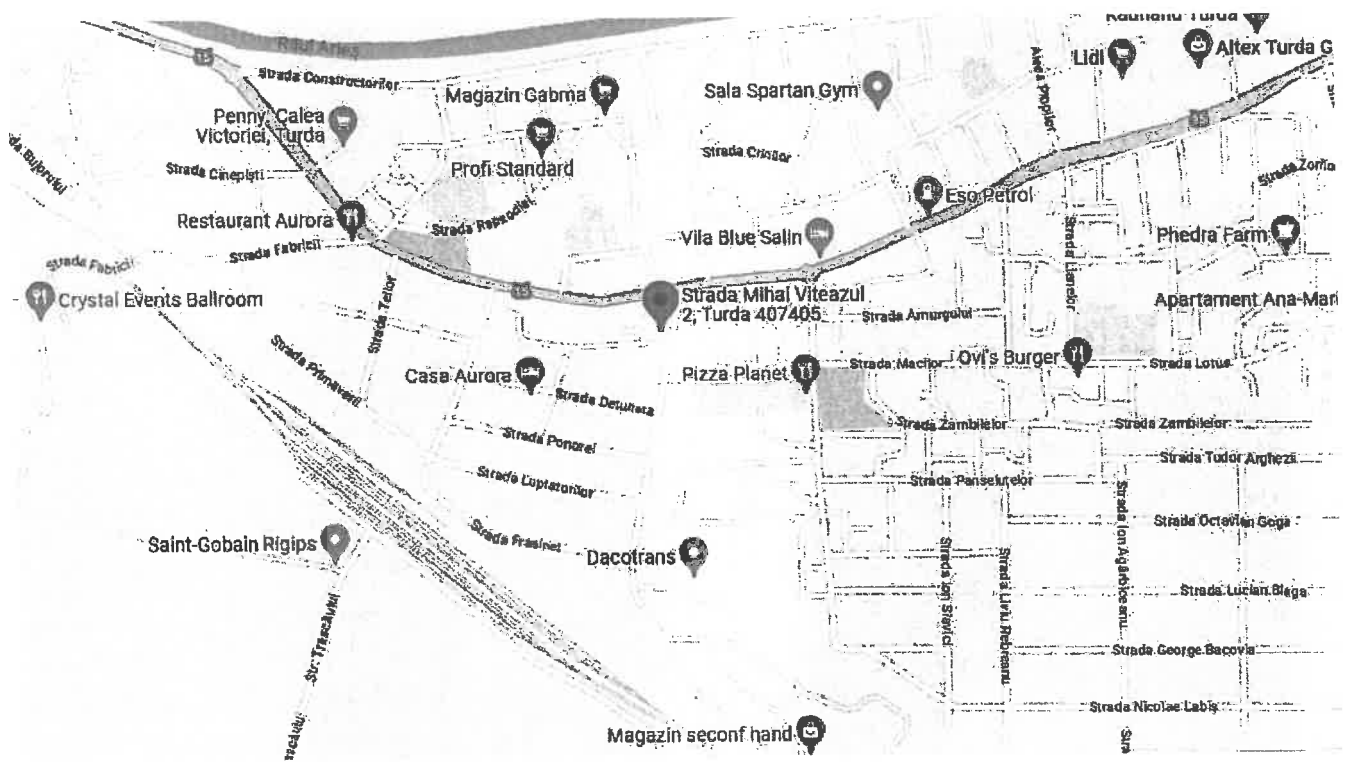
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT

SC TRANSILVANIA REGIONAL BUSINESS SRL
Membru corporativ ANEVAR 0808

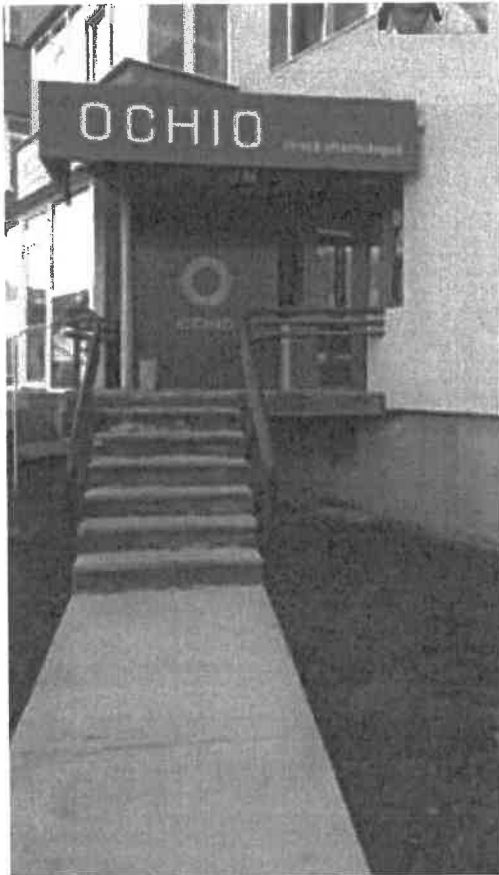
TOTOIANU MARIUS CIPRIAN
Evaluator autorizat ANEVAR
Legitimație nr.16752



LOCALIZARE



FOTOGRAFII



Determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR			
Suprafața utilă (mp)			10,00
Chiria lunară unitară (euro/mp)			2,41
Chiria lunară (euro)			24,10
Venituri brute potențiale VBP (euro/an)			289,16
Total VBP (euro/an)			289,16
Grad de neocupare (%)	50,00		144,58
Venituri brute efective VBE (euro/an)			144,58
Total VBE (euro/an)			144,58
Cheltuieli de exploatare:			
<i>- cheltuieli fixe:</i>			
	impozit pe proprietate (euro/an)		10,00
	asigurare proprietate (euro/an)		20,00
	alte (euro/an)		0,00
<i>- cheltuieli variabile:</i>			
	cheltuieli de management (%)	0,00	0,00
	comisioane pentru inchiriere (%)	0,00	0,00
	cheltuieli de administrare (euro/an)		0,00
	cheltuieli cu reparații (%)	25,00	36,14
	cheltuieli de întreținere / utilități (euro/an)		0,00
	alte cheltuieli (euro/an)		0,00
	<i>- reparații capitale (euro/an)</i>		0,00
	<i>- fond de rulment (euro/an)</i>		25,00
	Total cheltuieli de exploatare		91,14
	Venit net efectiv VNE (euro/an)	euro/an	53,43
	Rata de capitalizare (conform calcul)		12,64 %
	Valoarea de piață	euro	423
	Valoarea estimată prin abordarea prin venit (rotunjit)	euro	420
	Valoarea estimată prin abordarea prin venit (rotunjit)	lei	2.050

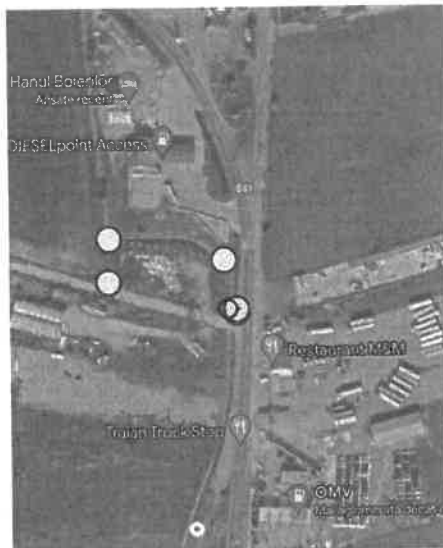
CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B
Chirie lunara solicitată	751,0	783,1
Chirie negociată	713,5	744
Venit Brut Potential (euro/an)	8.561,4	8.928
Grad de neocupare	4280,7	4463,9
Venit Brut Efectiv (euro/an)	4.281	4.464
Cheltuieli aferente proprietarului (cheltuieli fixe și variabile din VBE)	428	446
Venit Net din Exploatare (euro/an)	3.853	4.017
Valoarea solicitată a proprietății (euro) negociată	39.200	26.000
Rata de capitalizare (%)	9,83	15,45

Rata de capitalizare = VNE / V

Proprietății de evaluat i se va aplica o rată totală de capitalizare din intervalul: 9,83 și 15,45

DATE DE PIATĂ



PRIVAT



Ion
Pe OLX din mai 2013
Activ pe 19 februarie 2023

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Sune vânzătorul

Trânste mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Turda, Cluj



Postat 07 februarie 2023

Teren de inchiriat

1,70 lei

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

Ofer spre închiriere teren situat la ieșire din Turda, sens de mers către Alba, în imediată apropiere cu nodul de autostrada A10- A3, o zona intens tranzitata, teren având suprafața de 2.200mp.

Utilitățile (gaz, apa, curent) sunt la limita proprietății.

Ideal pentru : garaj auto, show-room piatra, lemn, utilaje agricole, etc

Eventuala închiriere și pe bucăți.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-IDg2TuG.html>

Teren in Turda Bai

25 EUR / m2

Cluj, Turda [Vezi pe harta](#)

Valet din 13.02.2025 21:43:21

0754594704

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactază vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 2570

Reporteaza

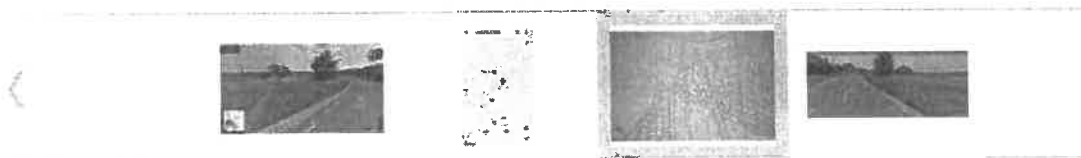


Giurgiu Horatiu

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand-Inchiriez teren intravilan, in Turda-Bai, 13 ari, (1300 mp) (loc de casa, spatiu comercial), cu carte funciara.

Pret negociabil, info: la telefon .

Adresa terenului: Strada Livezilor cu Drumul Ceanului, Zona Turda-Bai Coordonate: 46 .57563 Posibilitatea de achizitie si prin rate

Din discuțiile cu ofertantul, chiria pe acest teren ar fi apx. 3 lei/mp (0,5-0,6 euro)

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-turda-bai/8f2d7gd450027idhd0d4ff93f16h4612.html>

Teren de vanzare in Turda , zona Poiana la principala

49 900 EUR negociabil

Cluj, Turda [Vezi pe harta](#)

Publicat din 18.01.2012 14:47:00

PLAN DE AMPLASARE IN LOCALITATEA TURDA			
Tip teren	Suprafata terenului	Adresa terenului	
TEREN	500 m ²	L. Turda, zona Poiana la Principala	
Cadastrul Turda nr. 20100		MKT, Turda	

Salveaza anuntul pe mail

Turda

0740676011

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adăugați listă?](#)

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizari: 1402

Raportează

SSG

Vezi toate anunțurile

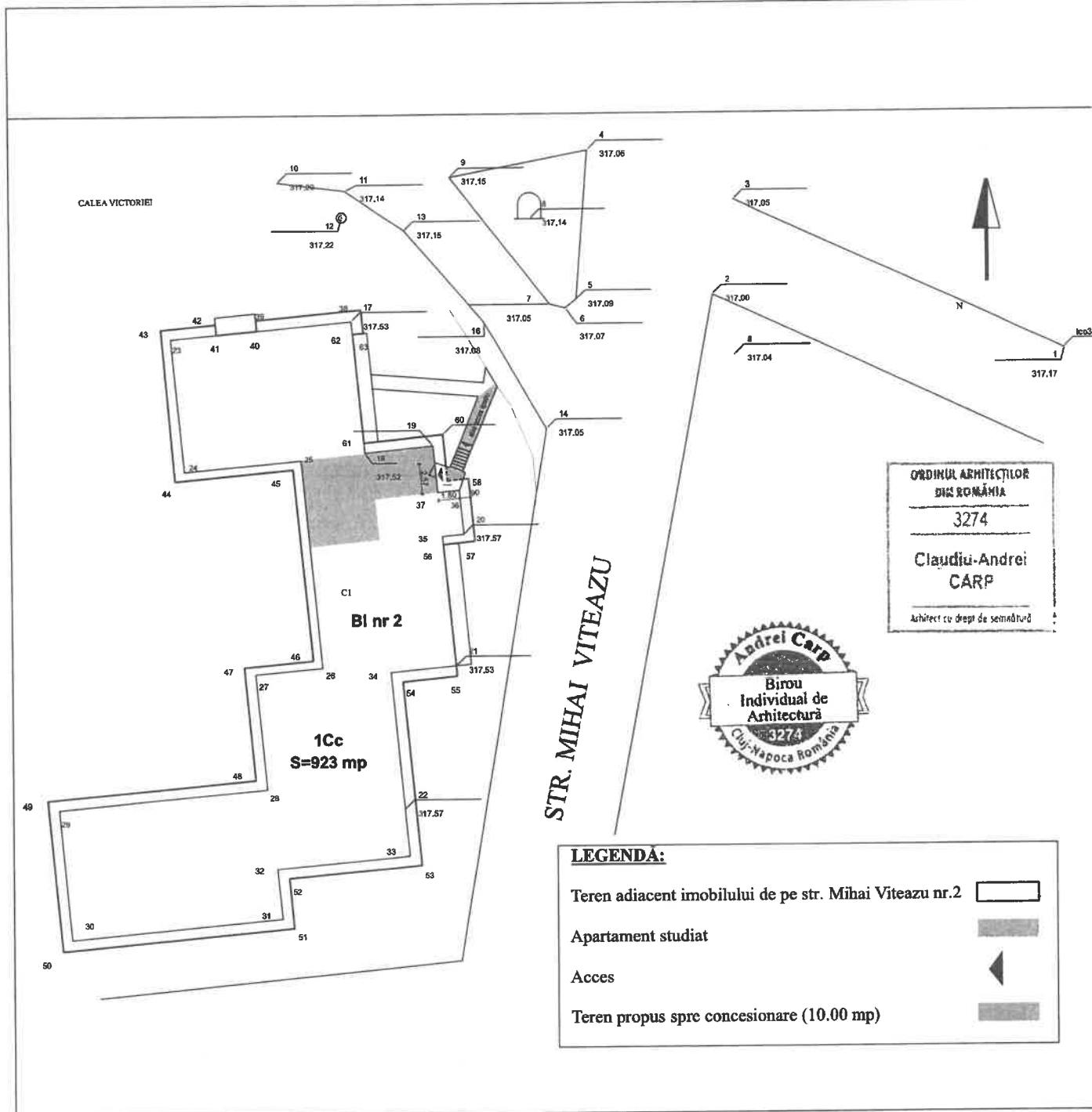
[Urmărește](#)



Descriere

Vand teren intravilan in Turda , zona Poiana la strada principala E60
 CF
 Utilitati
 Front la strada 15.50 m
 Pretabil si pentru afacere

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-in-turda-zona-poiana-la-principala/8g28i9098iie71032gf6d168fg2if9dd.html>



LEGENDĂ:

Teren adiacent imobilului de pe str. Mihai Viteazu nr.2	
Apartament studiat	
Acces	
Teren propus spre concesionare (10.00 mp)	

copyright © 2022 - B.I.A. Andrei Carp - Acest proiect este proprietatea intelectuală a B.I.A. Andrei Carp putând fi folosit doar în scopul pentru care a fost realizat. Este interzis copierea, modificarea sau înstrăinarea acestei documentații, în întregul ei sau în parte, fără autorizația scrisă a B.I.A. Andrei Carp. Utilizarea documentației de către beneficiar în alte scopuri decât cel de avizare legală și realizare în sanitar a lucrărilor proiectate, fără acordul scris al proiectantului autor vor fi considerate o încălcare a dreptului de autor.

<p align="center">Biroul individual de Arhitectura "Andrei Carp"</p> <p>str Eugen Ionesco f.n., Cluj Napoca; CIF - 27018301</p>		beneficiar:		pr. nr. 3/2022
		<p align="center">CARP CLAUDIU ANDREI CARP MONICA</p> <p>str Gh Dima nr 2 ap 37 Cluj-Napoca, Cluj</p>		
procesare cad		proiect		C.U.
proiectat		Schimbare de destinație din apartament în spațiu prestări servicii profesionale str. Mihai Viteazu, nr 2 ap 26, Turda, Cluj		pl. nr.
sef proiect		tel. 0743.085.258		A / 1
arhitect Andrei CARP		1 : 500	PLAN DE SITUAȚIE PROPUS	
		SEP 2022		