

Nr. proiect/data: 33/20.02.2023  
 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 aprobarea prelungirii contractului de concesionare nr. 6/01.06.1998

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședință ordinară/extraordinară din data de .....

Luând în dezbateri proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului de concesionare nr. 6/01.06.1998 elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl. CRISTIAN OCTAVIAN MATEI;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu nr. 5971/15.02.2023 și 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;

Ținând seama de dispozițiile art.129 alin.1, alin.2 lit.c), alin.6 lit.a), b), art.136 al.(1), art.139 alin.1, art. 196 alin.1 lit.a), art. 306 alin.3 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Consiliului Local al Municipiului Turda,





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

În considerarea stării de fapt expuse și a normelor juridice incidente supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește prevederile legale.

**ȘEF SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU,  
DAN CISMAȘ**



*Intocmit/lex/ Ioana Bercea*



## REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea prelungirii cu o durată de 24 ani a contractului de concesiune nr.6/01.06.1998, având ca obiect terenul situat în Turda, str. Lianelor FN, jud. Cluj, în suprafață de 25 mp, parte din imobilul înscris în CF nr. 50934 Turda (CF vechi nr. 1269 Poiana) și prevăzut cu nr. top. 1181/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1.

Contractul inițial de concesiune a fost încheiat cu SC CLASIC SRL, prin încheierea contractului de concesiune nr. 7/25.01.1993. Ulterior, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 10332/12.05.1998, spațiul comercial construit pe terenul obiect al concesiunii a fost înstrăinat către SC PROD-ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL. Astfel, contractul inițial de concesiune a fost transcris pe numele societății cumpărătoare sub forma încheierii unui nou contract de concesiune, respectiv contractul nr. 6/01.06.1998.

Potrivit art. 15 din contract, modificarea contractului se poate face numai prin acordul părților.

Prin cererea înregistrată sub nr. 5435/22.02.2022, SC PROD-ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL a solicitat prelungirea contractului de concesiune.

Astfel, propunem prelungirea concesiunii pentru o durată de 24 de ani, începând cu data de 25.01.2018, data expirării concesiunii și până la data de 25.01.2042.

De asemenea, respectarea disciplinei contractului de concesiune, prin îndeplinirea obligațiilor față de bugetul local, constituie criterii care dovedesc buna-credință a concesiionarilor.

În baza raportului de evaluare întocmit de către evaluator Pop G. Adrian Dorin și înregistrată la sediul instituției sub nr. 2177/18.01.2023, redevența aferentă prelungirii contractului de concesiune este de 11.300 lei, pentru întreaga perioadă.

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

Raportul de specialitate întocmit prezintă aspectele de ordin juridic și factual în baza cărora se justifică adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

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

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,  
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**





**Primăria**  
Municipiului Turda  
Direcția Impozite și Taxe  
Serviciul Evidență Încasare Impozite  
Nr. 71272/16.02.2023

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro

0264 313 160

0264 317 081

P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

Prezentul document conține date cu caracter personal  
afiate sub incidența Regulamentului 679/2016 U.E.

## A D E V E R I N Ț Ă

Prin prezenta se adeverește că **PROD ALIMENT PRODUCTIE SI COMERT SRL**, CUI 234559, cu sediul social în Câmpia Turzii, str. Plopilor nr. 26, nu figurează cu redevență de plată la contractul de concesiune nr. 6/01.06.1998, pentru imobilul teren concesiunat, cu suprafața de 25 mp, situat în Turda, str. Lianelor FN.

S-a eliberat prezenta la solicitarea Serviciului Evidență Patrimoniu.

Director executiv

Sălăgean Gabriela

Întocmit

Vasile Sipoș



# RAPORT DE EVALUARE



## PROPRIETATE IMOBILIARĂ - teren considerat liber -

<b>Adresa</b>	<b>TURDA, STR. LIANELOR, FN, JUD. CLUJ (CONFORM CONTRACT CONCESIUNE NR. 6 DIN 01.06.1998);</b>
<b>Solicitant</b>	<b>PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL, tel. 0745.050203</b>
<b>Proprietari</b>	<b>STATUL ROMAN</b>
<b>Destinatar</b>	<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA</b>
<b>Evaluator</b>	<b>POP G. ADRIAN DORIN, tel. 0744.101680</b>

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **evaluatorului** - POP ADRIAN DORIN, al **clientului** - PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL și al **destinatarului** - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Decembrie 2022

# I. SINTEZA EVALUĂRII

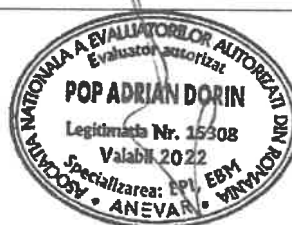
ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR

14.12.2022

<b>Solicitant / Client</b>	PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL
<b>Proprietar</b>	STATUL ROMAN
<b>Destinatar / Utilizator</b>	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA
<b>Tip raport</b>	NARATIV EXPLICATIV, CU INSPECȚIE
<b>Tip proprietate supusă evaluării</b>	TEREN CONSIDERAT LIBER
<b>Adresă proprietate</b>	TURDA, STR. LIANELOR, FN, JUD. CLUJ (CONFORM CONTRACT CONCESIUNE NR. 6 DIN 01.06.1998);
<b>Nr. Carte Funciară / nr. cadastral./topo</b>	CF 50934 TURDA
<b>Drept de proprietate</b>	ABSOLUT
<b>Utilizare la data de referință a evaluării</b>	TEREN CONSIDERAT LIBER 25 MP (CONFORM CONTRACT CONCESIUNE NR. 6 DIN 01.06.1998), CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: CURȚI-CONSTRUCȚII (CONFORM PLAN AMPLASAMENT)
<b>Suprafață (conform CF, planșe)</b>	25 MP (CONFORM CONTRACT CONCESIUNE NR. 6 DIN 01.06.1998)
<b>Data inspecției</b>	14.12.2022
<b>Data de referință a evaluării</b>	14.12.2022
<b>Curs de schimb valutar utilizat</b>	1 EURO= 4,9248
<b>Declararea valorii</b>	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII

CENTRALIZATORUL VALORILOR				
Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj				
Curs: 1 EURO = 4,9248 LEI				
Teren considerat liber	25 mp	CF 50934 Turda	2.300,0 €	11.300,0 lei
Valoare de piață rotunjit =			2.300,0 €	11.300,0 lei
Valoare de concesiune conform legii nr. 50/1991 =			11.300,0 lei	preț vanzare
			25	durată concesiune (ani)
			452,0 lei	preț concesiune / an
			37,7 lei	preț concesiune / lună
EXTRAS DIN LEGEA NR. 50/1991				
Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente				

POP ADRIAN DORIN  
Expert-evaluator  
Membru Titular ANEVAR  
Nr. legitimație 15308





## II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

<b>1. IDENTIFICARE EVALUATOR</b>	
Evaluator	POP ADRIAN DORIN
Legitimație ANEVAR	Nr. 15308
Competențe	EPI, EBM

<b>2. IDENTIFICARE CLIENT /UTILIZATORI</b>	
Client	Persoană juridică: PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL
Destinatarul raportului	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

<b>3. SCOPUL EVALUĂRII</b>	
Scop	Informare client, în vederea stabilirii valorii de concesiune (în baza legii 50/1991);

<b>4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT</b>																							
Obiectul evaluării	<i>O parcelă de teren:</i>																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Denumire</th> <th style="width: 15%;">Dispunere</th> <th style="width: 10%;">Suprafață (mp)</th> <th style="width: 10%;">Front (m)</th> <th style="width: 10%;">Acces</th> <th style="width: 10%;">Drept de proprietate</th> <th style="width: 15%;">Categoriya de folosință / destinație</th> <th style="width: 20%;">Identificarea în data inspecției a terenului</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teren considerat liber</td> <td>Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj</td> <td>25,00</td> <td>fără restricții la stradă asfaltată</td> <td>direct din str. Lianelor</td> <td>CF 50934 Turda</td> <td>teren intravilan cuști-construcții (conform plan amplasament)</td> <td>Teren plan, utilizări: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);</td> </tr> </tbody> </table>								Denumire	Dispunere	Suprafață (mp)	Front (m)	Acces	Drept de proprietate	Categoriya de folosință / destinație	Identificarea în data inspecției a terenului	Teren considerat liber	Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj	25,00	fără restricții la stradă asfaltată	direct din str. Lianelor	CF 50934 Turda	teren intravilan cuști-construcții (conform plan amplasament)	Teren plan, utilizări: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);
Denumire	Dispunere	Suprafață (mp)	Front (m)	Acces	Drept de proprietate	Categoriya de folosință / destinație	Identificarea în data inspecției a terenului																
Teren considerat liber	Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj	25,00	fără restricții la stradă asfaltată	direct din str. Lianelor	CF 50934 Turda	teren intravilan cuști-construcții (conform plan amplasament)	Teren plan, utilizări: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);																
Proprietari	STATUL ROMAN																						
Adresa proprietății	TURDA, STR. LIANELOR, FN, JUD. CLUJ (CONFORM CONTRACT CONCESIUNE NR. 6 DIN 01.06.1998);																						
Mențiuni constatate cu prilejul inspecției (observațiile evaluatorului)	ÎN SITUAȚIA ÎN CARE DIN DOCUMENTE CARE NU AU FOST PUSE LA DISPOZIȚIA EVALUATORULUI SAU DIN INFORMAȚII CARE NU AU FOST PREZENTATE/COMUNICATE EVALUATORULUI, REZULTĂ LIMITĂRI DE ORICE NATURĂ, RAPORTUL DE EVALUARE ÎȘI PIERDE AUTOMAT VALABILITATEA, IAR EVALUATORUL NU POATE FI TRAS LA RĂSPUNDERE.																						



MENȚIUNI 2: Abateri de la înscrierea din Cartea Funciară	<b>Nu sunt.</b>
--	-----------------

<b>6. TIPUL VALORII</b>	
<i>valoarea de piață (conform SEV 2022)</i>	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>valoarea de concesiune (conform Legii nr. 50 / 1991)</i>	„ Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încot sa asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piața, la care se adăuga costul lucrărilor de infrastructura aferente”

<b>7. DATA EVALUĂRII</b>	
Data întocmirii raportului	<b>14.12.2022</b>
Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului	<b>1 EURO= 4,9248</b>
Data inspecției proprietății	<b>Inspecția a fost efectuată la data de 14.12.2022.</b>

<b>8. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EVALUARE - NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE</b>	
Etape	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ documentarea pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client / proprietar / destinatar;</li> <li>○ inspecția obiectului evaluării;</li> <li>○ discuții cu personalul care utilizează / exploatează și întreține obiectul evaluării;</li> <li>○ stabilirea ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative care stau la baza evaluării;</li> <li>○ culegerea datelor și informațiilor de pe piața imobiliară specifică;</li> <li>○ analiza, sinteza și interpretarea informațiilor culese;</li> <li>○ selectarea și aplicarea abordărilor adecvate pentru estimarea valorii de piață a obiectului evaluării;</li> <li>○ elaborarea raportului de evaluare;</li> </ul>
Sursele	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client / proprietar / destinatar, în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată (act de dobândire, extras de CF etc.);</li> <li>○ publicațiile și comunicatele Institutului Național de Statistică;</li> <li>○ date de la agențiile imobiliare locale și publicațiile acestora;</li> <li>○ publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea proprietății imobiliare în speță, în principal piața construcțiilor și piața imobiliară;</li> <li>○ literatura de specialitate în domeniul evaluării și baza de date a evaluatorului</li> </ul>

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	
IPOTEZE SEMNIFICATIVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al destinatarului), fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel;</li> <li>○ tratarea aspectelor juridice în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al destinatarului) și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;</li> <li>○ proprietatea imobiliară a fost evaluată ca fiind liberă de orice sarcini (ipoteci, gajuri, servituți etc.);</li> <li>○ se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări;</li> <li>○ informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateței acestora;</li> <li>○ se presupune că nu există vicii ascunse ale structurilor și elementelor de construcție aferente proprietății imobiliare în speță, ce ar putea influența valoarea acestora și, prin urmare, evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru o asemenea situație;</li> <li>○ situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;</li> <li>○ se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare;</li> <li>○ evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina datelor și informațiilor ce erau disponibile la data evaluării;</li> <li>○ alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre acestea;</li> <li>○ valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, acestea trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele folosite pentru obținerea lor;</li> <li>○ deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condiții prestabilite;</li> <li>○ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris și în prealabil;</li> <li>○ estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe condițiile (caracteristicile) pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;</li> </ul>
Ipoteze speciale semnificative	Nu sunt!

<b>10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE</b>	
Restricții	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Acest raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al destinatarului), corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind în responsabilitatea acestuia (acestora).</li> <li>○ Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru informațiile puse la dispoziția sa de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al destinatarului) și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</li> <li>○ Raportul de evaluare este confidențial și se adresează solicitantului și destinatarului (conform scopului evaluării), evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate față de terți (persoane fizice sau juridice), în nicio altă circumstanță decât cele permise de contractul de prestări servicii de evaluare și de precizările din prezentul.</li> <li>○ În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate sunt valabile la data de referință a raportului de evaluare și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile și estimările făcute, altfel acestea trebuind să fie actualizate de către evaluator.</li> <li>○ Opiniile evaluatorului referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, estimările, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative avute în vedere la alegerea abordărilor în evaluare trebuie interpretate în contextul economic general (de la data de referință a evaluării), stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport de evaluare.</li> <li>○ Raportul de evaluare, parte din acesta sau orice 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 a condițiilor în care urmează să apară.</li> </ul>

<b>11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV</b>	
Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare sunt Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022 / ANEVAR, în vigoare la data evaluării:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ SEV 100 - Cadrul general;</li> <li>○ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;</li> <li>○ SEV 102 - Documentare și conformare;</li> <li>○ SEV 103 - Raportare;</li> <li>○ SEV 104 - Tipuri ale valorii;</li> <li>○ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;</li> <li>○ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;</li> <li>○ SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului;</li> <li>○ SEV 400 - Verificarea evaluării;</li> <li>○ GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului;</li> <li>○ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Evaluarea s-a realizat în baza standardelor mai sus menționate și nu a fost necesară abaterea de la niciunul dintre acestea !</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ LEGEA nr. 50/1991</li> </ul>

### III. PREZENTAREA DATELOR

12.	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE
	<p>Date generale</p> <p>Turda este un municipiu în județul Cluj, Transilvania, România. Se situează la circa 30 km sud-est de municipiul Cluj-Napoca. 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 Opișani (de la podul peste Arieș spre Câmpia Turzii). Economia locală a Turzii este bazată pe industrie în următoarele domenii: materiale de construcții, industrie chimică, industrie metalurgică, porțelan tehnic, sticlă și piese pentru autovehicule. Totodată, orașul este un centru important de industrie ușoară (confecții etc.). În Turda își desfășoară activitatea economică un număr de 2225 firme comerciale. Principalele întreprinderi au fost înființate în următoarele perioade istorice:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- înainte de 1918: Salina, Fabrica de Bere, Uzinele Chimice, Fabrica de Cement, Fabrica de Gips.</li> <li>- între 1918-1940 (perioada interbelică): Fabrica de Sticlă, Electroceramica.</li> <li>- după 1945: Casirom, Lapp Insulator, Roland Impex.</li> </ul> <p><i>Proprietatea evaluată se afla în zona mediana a localității pe strada Lianelor, zona rezidențială dar și administrativ/comercială, cu regim de înălțime maxim P+4. Accesul este facil, rutier și pietonal, pe strada Lianelor.</i></p>
	<p>Zona de amplasare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mediana;</li> <li>o Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în: <b>TURDA, STR. LIANELOR, FN, JUD. CLUJ (CONFORM CONTRACT CONCESIUNE NR. 6 DIN 01.06.1998)</b></li> <li>o Accesul pietonal și rutier la proprietate se realizează pe str. <u>LIANELOR</u>;</li> <li>o Utilitățile aferente terenului sunt următoarele: utilități: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);</li> <li>o Suprafața teren: 25 MP (CONFORM CONTRACT CONCESIUNE NR. 6 DIN 01.06.1998), categoria de folosință: CURȚI-CONSTRUCȚII (CONFORM PLAN AMPLASAMENT);</li> <li>o Terenul este plan;</li> <li>o Proprietatea este învecinată cu proprietăți asemănătoare sau construcții rezidențiale.</li> </ul>
	<p>Artere importante de circulație în apropiere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Auto: str. <u>LIANELOR</u>, drum asfaltat;</li> <li>o Calitatea rețelelor de transport: strada asfaltată, cu 2 sensuri de circulație.</li> </ul>
13	<p>Caracterul edilitar al zonei</p> <p>Tipul zonei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o zonă în dezvoltare.</li> <li>o zona este caracterizată ca una în dezvoltare, interesul pentru proprietăți de acest gen fiind mare.</li> </ul> <p>În zonă se află</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Rețea de transport în comun la o distanță de aprox. 100 m.</li> <li>o Unități comerciale: la aprox. 500 m.</li> <li>o Unități de învățământ: la aprox. 500 m.</li> <li>o Unități medicale: la aprox. 1.000 m.</li> <li>o Instituții de cult: la aprox. 500 m.</li> </ul>

Utilități edilitare	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>○ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>○ Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i></li> <li>○ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>○ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i></li> </ul>
Gradul de poluare orientativ <i>(rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).</i>	○ Poluare: zonă relativ liniștită, cu un nivel <b>redus de poluare</b> .
Ambient	○ zona mediana a localității.
Concluzie privind zona de amplasare	○ zonă de amplasare relativ atractivă pentru cumpărători/investitori; dotări și rețele edilitare în stare tehnică bună.

<b>14. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	
Date generale	Suprafața: 25 MP (CONFORM CONTRACT CONCESIUNE NR. 6 DIN 01.06.1998); categoria de folosință: CURȚI-CONSTRUCȚII (CONFORM PLAN AMPLASAMENT), front fără restricții la strada LIANELOR; Tip teren: intravilan, utilități: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea).

<b>15. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT</b>	
Date generale	○ Actualul utilizator al terenului <u>a dobândit dreptul de concesiune conform CONTRACT CONCESIUNE NR. 6 DIN 01.06.1998;</u>

<b>16. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE IMPOZABILE</b>	
Date generale	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Conform informațiilor preluate de pe site-ul UAT, pentru proprietăți similare aflate în proprietatea persoanelor juridice, impozitul se calculează prin aplicarea unei cote stabilite prin HCL asupra valorii impozabile.</li> <li>○ Valoarea impozabilă exprimată în LEI, se determină prin înmulțirea suprafeței proprietății, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în LEI/mp.</li> </ul>

## IV. ANALIZA PIETEI

<b>17. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
Analiza pieței	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ O piață este mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al prețului.</li> <li>○ Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane și/sau companii care intră în interacțiune în scopul de a efectua tranzacții imobiliare, schimbând drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Piața imobiliară nu este o piață care se autoreglează, fiind sensibilă (influențată) la reglementările guvernamentale și locale specifice. Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, fără un echilibru constant între ofertă și cerere și fără un nivel constant de</li> </ul>

	<p>activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.</li> <li>○ Analiza pieței imobiliare cuprinde: identificarea segmentului de piață adecvat și a zonei în care se găsește proprietatea, evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice, identificarea calitativă și cantitativă a posibilibor cumpărători, a stocului de proprietăți competitive și modul în care aceste aspecte se satisfac reciproc.</li> </ul>
Definirea produsului imobiliar și delimitarea pieței	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pentru proprietatea imobiliară în speță, piața specifică este cea a proprietăților de <b>tip teren intravilan dispuse în zona mediană a municipiului Turda.</b></li> <li>○ În analiza pieței imobiliare specifice au fost luate în considerare aspecte legate de situația economică a zonei de dispunere a proprietății, precum și a celor din jurul acesteia, populația, tendințele ultimilor ani, cererea solvabilă și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.</li> </ul>
Analiza cererii solvabile	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și/sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp.</li> <li>○ Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare.</li> <li>○ Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.</li> <li>○ Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.</li> <li>○ Pe piața imobiliară se observă o menținere a cererii pentru proprietăți imobiliare similare, la surse de finanțare pentru achiziție apelând persoanele sau firmele cu forță financiară suficientă pentru a acoperi rambursarea unui împrumut destinat achiziției de proprietăți imobiliare de acest gen.</li> </ul>
Analiza ofertei competitive	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și/sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.</li> <li>○ Analizând oferta disponibilă din piața specifică acestui tip de proprietăți imobiliare se observă că există un <b>număr mediu</b> de oferte de vânzare pentru proprietăți similare.</li> <li>○ Oferte efective ale proprietăților imobiliare comparabile cu activul evaluat sunt prezentate în <b>Anexa date de piață.</b></li> </ul>
Analiza echilibrului pieței	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pe piața imobiliară proprietățile similară dispuse în zona mediană a municipiului, oferite spre vânzare sunt în număr mediu, iar prețurile cerute variază proporțional cu tipul acesteia, localizarea, suprafața, utilitățile pe care le are fiecare dintre acestea.</li> <li>○ Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei de dispunere a proprietății, precum și a celor din jurul acesteia există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul că oferta existentă depășește numeric cererea.</li> <li>○ Concluzie: pe termen mediu este de așteptat să se păstreze trendul pieței imobiliare specifice – menținerea prețurilor de tranzacționare/ofertare, existând și posibilitatea de recul a pieței în condițiile Războiului din Ucraina și a creșterilor dobânzilor la credite.</li> </ul>



PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Terenuri: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Minim: 80 euro/mp,</li> <li>○ Maxim: 115 euro/mp</li> </ul>
---	--

Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Sursa: <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>:</b></li> <li>○ <b>Sursa: <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>:</b></li> <li>○ <b>Sursa: <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>:</b></li> </ul>
---	---

DESCRIERE	Localizare	Suprafata (mp)	Front, forma, raport dimensiuni	Topografia (planeitate)	Acces șosea	Utilități disponibile	Tipul terenului	Cea mai bună utilizare	Preț ofertare (eur/mp)
Comparabila 1 teren	Turda, zona G.Bacovia, dispunere similară	600	front fără restricții, raport laturi similar	teren plan	stradă asfaltată	utilități în apropiere: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);	Intravilan	Rezidențial/comercială	83 €
Comparabila 2 teren	Turda, zona Ciresului, dispunere inferioară	545	front fără restricții, raport laturi similar	teren plan	stradă asfaltată	utilități: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);	Intravilan	Rezidențial/comercială	100 €
Comparabila 3 teren	Turda, zona O.Goga, dispunere similară	501	front fără restricții, raport laturi similar	teren plan	stradă asfaltată	utilități: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);	Intravilan	Rezidențial/comercială	114 €

## V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

<b>18. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>	
DEFINIREA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	<p>Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare în speță din diferite variante posibile.</p> <p>CMBU constituie baza de pornire și influențează ipotezele semnificative de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV 2022 – Premisele Valorii, Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.</p> <p>Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.</p> <p>Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să</p>

	<p>difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător, poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția acelui activ la valoarea totală a grupului de active.</p> <p>CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele patru criterii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ permisibilă legal;</li> <li>○ posibilă fizic;</li> <li>○ fezabilă financiar și maxim productivă.</li> </ul> <p>“ Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.” (paragraful 150.1 / Premisele valorii / Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022 / ANEVAR).</p> <p>Analiza CMBU realizată este prezentată în tabelul de mai jos:</p>
--	--

Detalii		Utilizări potențiale		
Criterii CMBU	Explicații	Zonă de agement	Comercială	Ind. / Log.
Permisibilă legal		DA	NU	NU
Posibilă fizic		DA	NU	NU
Fezabilă financiar Maxim productivă	Venit - Chelt > 0	DA	NU	NU

Având în vedere considerentele de mai sus, precum și tipul terenului, suprafața acestuia, caracteristicile geometrice, coroborate cu amplasamentul acestuia, și luând în considerare în primul rând vecinătățile imediate CMBU pentru proprietatea imobiliară în speță este **REZIDENTIAL/COMERCIALĂ**.

## VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

<b>19.</b>	<b>EVALUAREA DREPTURILOR DE PROPRIETATE</b>	
	Date generale	<p>Pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV 2022 / ANEVAR pot fi utilizate următoarele abordări:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Abordarea prin piață – pt. teren;</li> </ul>

<b>20.</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>	
<b>20.1</b>	Date generale	<p>Abordarea prin piață – cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor – este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.</p> <p>Analiza comparativă se concentrează pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect.</p> <p>Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți imobiliare similare, comparându-le apoi cu cea în speță.</p> <p>Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți imobiliare competitive și comparabile.</p> <p>Analiza comparativa se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care</p>

	afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, situația pieței imobiliare, localizarea, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților. În elaborarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații privind ofertele curente de vânzare și tranzacțiile recente de proprietăți imobiliare similare din zona studiată, preluate din publicațiile de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie a evaluatorului. Pentru toate comparabilele s-a considerat, dacă nu se specifică altfel, că dreptul de proprietate transmis este absolut, iar condițiile de vânzare s-a considerat că sunt obiective. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
--	--

20.2	Abordarea prin piață – teren	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ În estimările efectuate prin comparația directă, s-au utilizat 3 comparabile identificate pe piața imobiliară specifică și selectate ca fiind cele mai adecvate;</li> <li>○ În urma ajustărilor efectuate în Anexa 1, rezultă că pentru teren cu dispunere, utilitățile similare cu ale proprietății în speță și dreptul de proprietate integral, valoarea de piață estimată prin abordarea prin piață este (rotunjit):</li> </ul>
------	------------------------------	---

CENTRALIZATORUL VALORILOR				
Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj				
Curs: 1 EURO = 4,9248 LEI				
Teren considerat liber	25 mp	CF 50934 Turda	2.300,0 €	11.300,0 lei
Valoare de piață <i>rotunjit</i> =			2.300,0 €	11.300,0 lei
Valoare de concesiune <i>conform legii nr. 50/1991</i> =			11.300,0 lei	preț vânzare
			25	durată concesiune (ani)
			452,0 lei	preț concesiune / an
			37,7 lei	preț concesiune / lună
<b>EXTRAS DIN LEGEA NR. 50/1991</b>				
<i>Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente</i>				

## VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI RISCUL DE VANDABILITATE

23.	ANALIZA REZULTATELOR	
	Date generale	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ În urma aplicării procedurilor aferente abordărilor în evaluare utilizate și ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare, în opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare în speță este (s-a ales valoarea estimată în <b>abordarea prin piață</b>, aceasta fiind cea mai adecvată scopului evaluării):</li> </ul>

CENTRALIZATORUL VALORILOR				
Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj				
Curs: 1 EURO = 4,9248 LEI				
Teren considerat liber	25 mp	CF 50934 Turda	2.300,0 €	11.300,0 lei
Valoare de piață rotunjit =			2.300,0 €	11.300,0 lei
Valoare de concesiune conform legii nr. 50/1991 =			11.300,0 lei	preț vanzare
			25	durată concesiune (ani)
			452,0 lei	preț concesiune / an
			37,7 lei	preț concesiune / lună
<p align="center"><b>EXTRAS DIN LEGEA NR. 50/1991</b></p> <p align="center"><i>Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente</i></p>				

Argumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;</li> <li>o valoarea estimată include valoarea amenajărilor terenului și a împrejurimilor;</li> <li>o valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare;</li> <li>o valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile aferente pentru conformarea la cerințele legale din acest punct de vedere;</li> <li>o evaluarea este o opinie asupra unei valori, de natură predictivă și subiectivă</li> </ul>
Riscul de vandabilitate	<p>Proprietatea imobiliară supusă evaluării are următoarele caracteristici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o este de natura unei proprietăți imobiliare "<b>teren considerat liber</b>";</li> <li>o este situată într-o zonă relativ căutată de cumpărători / investitori, având avantajul unui optim între locație și preț;</li> <li>o piața imobiliară specifică prezintă un trend cu tendința de menținere a prețurilor de tranzacționare/ofertare.</li> </ul> <p>Evoluția generală a pieței imobiliare din ultima perioadă de timp, induce unele riscuri suplimentare aferente proprietății imobiliare în speță:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o reducerea numerică a potențialilor cumpărători și prelungirea duratei de expunere pe piață, în caz de vânzare;</li> <li>o preț obținabil redus cu 15-20% față de valoarea de piață estimată, în caz de vânzare forțată (caracterizată, în principal, prin timp insuficient de expunere pe piață și prin elemente de coerciție asupra proprietarului spre a vinde).</li> </ul>

#### 24. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, ANEVAR și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 25. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 14.12.2022.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare 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.
4. Implicarea mea în această 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, ANEVAR.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

**POP ADRIAN DORIN**  
Expert-evaluator  
Membru Titular ANEVAR  
Nr. legitimație 15308



## CENTRALIZATORUL VALORILOR

Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj

Curs: 1 EURO = 4,9248 LEI

Teren considerat liber	25 mp	CF 50934 Turda	2.300,0 €	11.300,0 lei
Valoare de piață <i>rotunjit</i> =			2.300,0 €	11.300,0 lei
Valoare de concesiune <i>conform legii nr. 50/1991</i> =			11.300,0 lei	preț vanzare
			25	durată concesiune (ani)
			452,0 lei	preț concesiune / an
			37,7 lei	preț concesiune / lună

**EXTRAS DIN LEGEA NR. 50/1991**

*Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente*

## ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4,9248

Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj	Turda, zona G.Bacovia, dispunere similară	Turda, zona Cireșului, dispunere inferioară	Turda, zona O.Goga, dispunere similară
Suprafața (mp)	25,0	600	545	501
Front	fără restricții la stradă asfaltată	front fără restricții, raport laterali similar	front fără restricții, raport laterali similar	front fără restricții, raport laterali similar
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)		€ 83,00	€ 100,00	€ 114,00
<b>1 CONDIȚII DE PIATĂ</b>				
Condiții ale pieței		oferă	oferă	oferă
Ajustare pentru condiții ale pieței		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 74,7	€ 90,0	€ 102,6
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 74,70	€ 90,00	€ 102,60
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>3 CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	plată integrală numerar	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 74,70	€ 90,00	€ 102,60
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>4 CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 74,70	€ 90,00	€ 102,60
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>5 DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 74,70	€ 90,00	€ 102,60
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>6 LOCALIZARE</b>				
Localizare	Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj	Turda, zona G.Bacovia, dispunere similară	Turda, zona Cireșului, dispunere inferioară	Turda, zona O.Goga, dispunere similară
Ajustare pentru localizare		0%	10%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	ajustare funcție de poziționarea în zonă	nu este cazul
Front, forma, raport dimensiuni	fără restricții la stradă asfaltată	front fără restricții, raport laterali similar	front fără restricții, raport laterali similar	front fără restricții, raport laterali similar
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>7 CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Suprafața (mp)	25	600	545	501
Ajustare pentru suprafața		-10%	-10%	-10%
Explicații ajustări		-€ 7,47	-€ 9,00	-€ 10,26
Topografia (planșitate)	teren plan	ajustare funcție de suprafața	ajustare funcție de suprafața	ajustare funcție de suprafața
Ajustare pt. topografie		teren plan	teren plan	teren plan
Explicații ajustări		0%	0%	0%
Acces șosea	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Ajustare pt. acces		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim înălțime	P, P + E	similar	similar	similar
Ajustare pentru construcție		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>8 CARACTERISTICI ECONOMICE</b>				
Utilități disponibile	utilități; apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);	utilități în apropiere; apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);	utilități; apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);	utilități; apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);
Ajustare pentru utilități		10%	0%	0%
Explicații ajustări		€ 7,47	nu este cazul	nu este cazul
<b>9 TIPUL TERENULUI</b>				
Tipul terenului	intrașilnic	intrașilnic	intrașilnic	intrașilnic
Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>10 CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
Cea mai bună utilizare	Rezidențial/comercială	Rezidențial/comercială	Rezidențial/comercială	Rezidențial/comercială
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț ajustat (EURO/mp)		75	90	92
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0,10	-€ 0,10	-€ 10,36
	(procentual)	0%	0%	-9%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 15,04	€ 18,10	€ 10,36
	(procentual)	18%	18%	9%

Nr. crt.	Suprafață (mp)	Drept proprietate	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare de piață (euro)	Valoare de piață (lei)
1	25	CF 50934 Turda	92	2.300	11.300

## DESCRIEREA TERENULUI

Nr. crt	Denumire	Disponere	Suprafață (mp)	Front (m)	Acces	Drept de proprietate	Categoria de folosință / destinație	Identificarea la data inspecției a terenului
1	Teren considerat liber	Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj	25,00	fără restricții la stradă asfaltată	direct din str. Lianelor	CF 50934 Turda	<b>teren intravilan curți-construcții</b> (conform plan amplasament)	<i>Teren plan, utilități: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);</i>
			25,00					



## Descriere comparabile

DESCRIERE	Localizare	Suprafata (mp)	Front, forma, raport dimensiuni	Topografia (planeitate)	Acces șosea	Utilități disponibile	Tipul terenului	Cea mai bună utilizare	Preț ofertare (eur/mp)
<b>Comparabila 1 teren</b>	<i>Turda, zona G.Bacovia, dispunere similară</i>	600	<i>front fără retricții, raport laturi similar</i>	<i>teren plan</i>	<i>stradă asfaltată</i>	<i>utilități în apropiere: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);</i>	<i>Intravilan</i>	Rezidențial/comercială	<b>83 €</b>
<b>Comparabila 2 teren</b>	<i>Turda, zona Cireșului, dispunere inferioară</i>	545	<i>front fără retricții, raport laturi similar</i>	<i>teren plan</i>	<i>stradă asfaltată</i>	<i>utilități: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);</i>	<i>Intravilan</i>	Rezidențial/comercială	<b>100 €</b>
<b>Comparabila 3 teren</b>	<i>Turda, zona O.Goga, dispunere similară</i>	501	<i>front fără retricții, raport laturi similar</i>	<i>teren plan</i>	<i>stradă asfaltată</i>	<i>utilități: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);</i>	<i>Intravilan</i>	Rezidențial/comercială	<b>114 €</b>



Raport de evaluare – Teren considerat liber

Anexa nr. 2

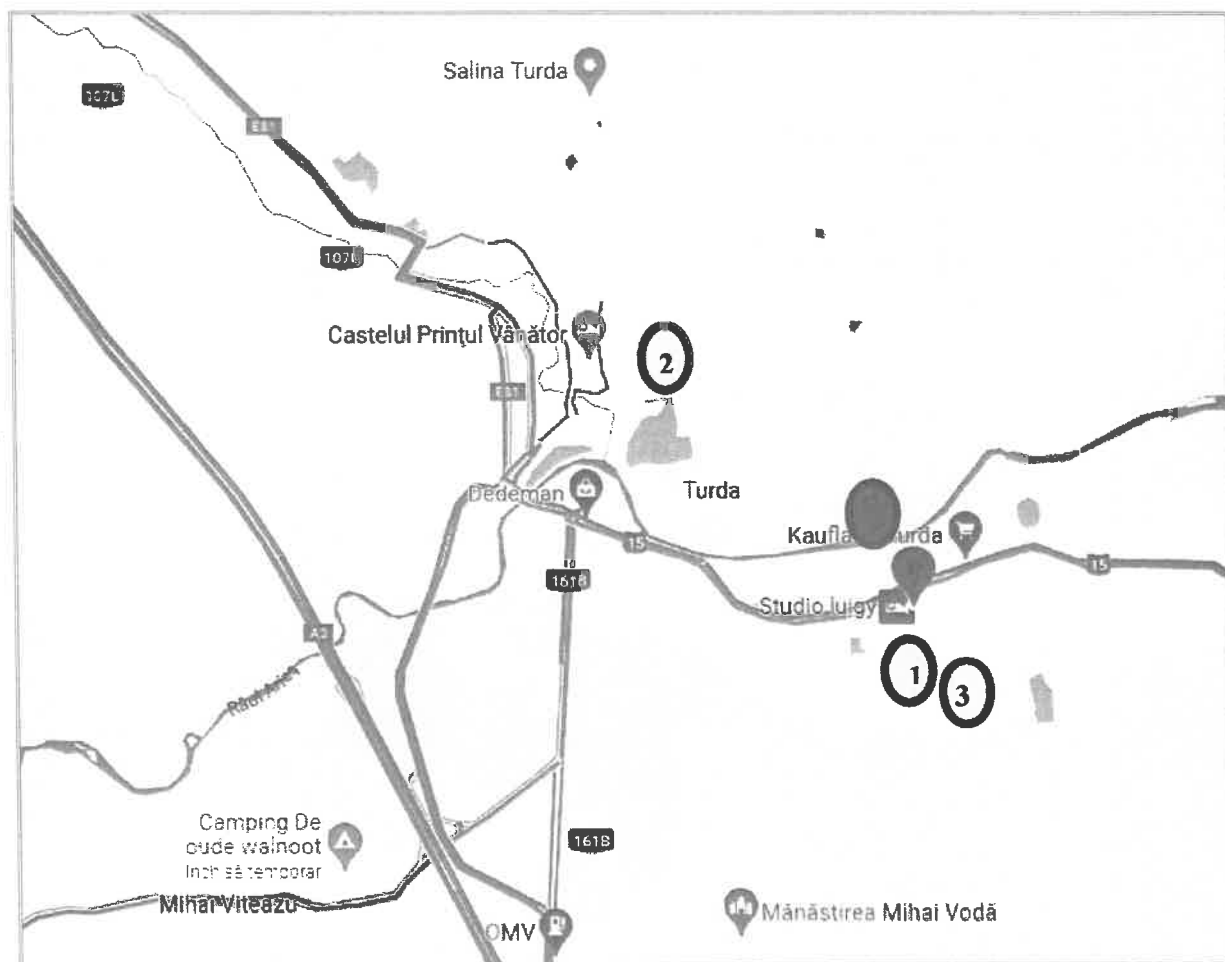
Client: PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL

Adresa: Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj (conform Contract concesiune nr. 6 din 01.06.1998)

## FOTOGRAFII



## DISPUNERE



### LEGENDĂ:

	- <i>Disponerea proprietății imobiliare supuse evaluării</i>
1	- <i>Disponere comparabila nr. 1 teren</i>
2	- <i>Disponere comparabila nr. 2 teren</i>
3	- <i>Disponere comparabila nr. 3 teren</i>

Raport de evaluare – Teren considerat liber

Anexa nr. 4

Client: PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL

Adresa: Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj (conform Contract concesiune nr. 6 din 01.06.1998)

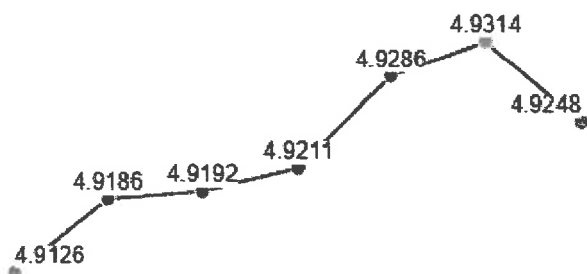
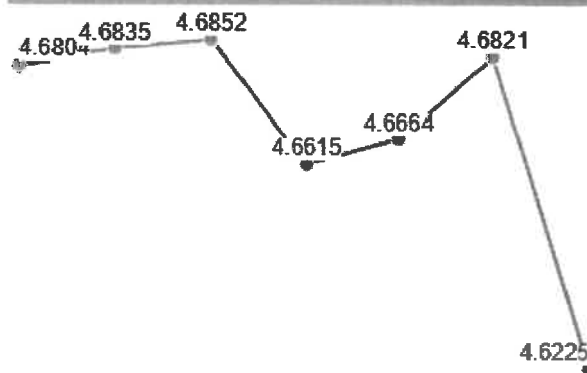


**DATE DE PIAȚĂ****Cursul valutar BNR** comunicat în 14 decembrie 2022

1 EURO = 4.9248 Lei ↓    1 USD = 4.6225 Lei ↓    1 EURO = 1.0654 USD ↑  
 -0.0066 Lei                      -0.0596 Lei                      +0.0122 USD

**Indicele ROBOR** stabilit în 14 decembrie 2022 (istoric si grafic ROBOR)

3M (3 luni): 7.63% ↓    6M (6 luni): 7.86% ↓    12M (12 luni): 8.12% →  
 -0.01                                      -0.01                                      0

**EVOLUȚIA CURS EURO****EVOLUȚIA CURS DOLAR**

DESCRIERE	Localizare	Suprafata (mp)	Front, forma, raport dimensiuni	Topografia (planeitate)	Acces șosea	Utilități disponibile	Tipul terenului	Cea mai bună utilizare	Preț ofertare (eur/mp)
Comparabila 1 teren	Turda, zona G.Bacovia, dispunere similară	600	front fără retriții, raport laturi similar	teren plan	stradă asfaltată	utilități în apropiere: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);	Intravilan	Rezidențial/comercială	83 €
Comparabila 2 teren	Turda, zona Cireșului, dispunere inferioară	545	front fără retriții, raport laturi similar	teren plan	stradă asfaltată	utilități: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);	Intravilan	Rezidențial/comercială	100 €
Comparabila 3 teren	Turda, zona O.Goga, dispunere similară	501	front fără retriții, raport laturi similar	teren plan	stradă asfaltată	utilități: apă (rețea), canalizare (rețea), electricitate (rețea), gaz (rețea);	Intravilan	Rezidențial/comercială	114 €

### Comparabila 1 teren

**Sursa:** <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-cartierul-primaverii-IDfTyn4.html>

Publicat: 2 noiembrie 2022



PRIVAT ⓘ

Teren de vânzare in cartierul Primaverii

**50 000 €**



nel

Pe OLX din Ianuarie 2016

Activ pe 10 decembrie 2022

PROMOVAȚA

REACTUALIZEAZĂ

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

#### DESCRIERE

Vând teren 600 m pe strada George Dacovia. Vânzarea se face direct de la proprietar

ID: 234855206

Y&U&L&C&E 774

Raportează

#### LOCALIZARE



Turda,  
Cluj



#### CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



nel

Pe OLX din Ianuarie 2016

Activ pe 10 decembrie 2022

Trimite mesaj



XXXX XXX XXXX

Arată

#### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

areă mai multe ▾

### Comparabila 2 teren

**Sursa:** <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-turda-str-ciuresului-IDgyv1k.html>



PRIVAT ⓘ



Razvan

Pe OLX din octombrie 2014

Activat la OLX

Suna vânzătorul

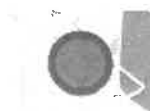
Trimite mesaj

Vezi toate anunțurile acestui vânzător >

LOCALIZARE



Turda,  
Cluj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

are să mai miște ▼



Postat 07 decembrie 2022



## Teren intravilan Turda, Str. Ciresului

# 54 500 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 545 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vand teren intravilan in Turda, str. Ciresului, nr. 19A.

Terenul se afla intr-o zona de case. Strada este asfaltata, iar toate utilitatile sunt la strada.

Toate actele sunt la zi. Este ideal pentru constructie casa.

Suprafata 545 mp.

Pretul este 54500 euro.

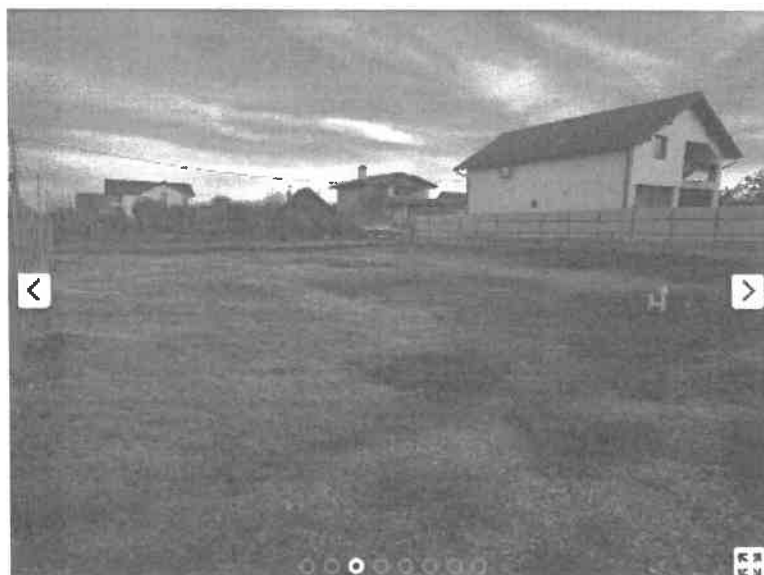
ID 244647618

Vizualizări 1108

Raporteaza

### Comparabila 3 teren

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-pentru-constructie-casa-IDfzZIE.html>



PRIVAT ⓘ



**misusisi**

79 OLX.ro în septembrie 2021

Alte pe 11 decembrie 2022

Suina vânzătorul

Trimite mesaj

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Turda,  
Cluj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, regile privind drepturile consumatorilor nu

Raport de evaluare – Teren considerat liber

Anexa nr. 5

Client: PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL

Adresa: Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj (conform Contract concesiune nr. 6 din 01.06.1998)

Postat 23 noiembrie 2022



## Teren intravilan pentru construcție casa

**57 500 €**

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan. Intravilan

Suprafata utila. 501 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vând teren intravilan, situat în Cartierul Primăverii

Terenul este situat pe Strada Octavian Goga colț cu Strada Marin Preda

În momentul de față au început procedurile de modernizare (asfaltarea) a Străzilor Octavian Goga și Marin Preda

Există

Apa

Canalizare

Curent

Gaz

Front generos 20 ml x 25 ml

Intabulat

Situația juridică clară

CF curat- fără sarcini

Depusă documentația pentru autorizație de construcție (casa pe un nivel)

Mai multe detalii telefonic.

Raport de evaluare – Teren considerat liber

Anexa nr. 5

Client: PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL

Adresa: Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj (conform Contract concesiune nr. 6 din 01.06.1998)

Alte date de piață:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-constructie-turda-noua-ID879f>



 **Agentia Romidia**  
Agentie  
0747 865 723

Trimiti mesajul

Trimiti mesajul

+40  Numarul tau de telefon

Alege motivul pentru contact\*

Introdu mesajul...

0 / 2000

Administrația scierilor date este S.C. OLX  
Online Services S.R.L. / [Scrieți-ne nou!](#)

Trimiti mesajul

### Terenuri constructie Turda Noua







Cluj (judet), Turda, Cluj (judet)

**25 000 €**

40 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

### Prezentare generala

 Suprafata	<b>620 m<sup>2</sup></b>	 Tip teren	<b>teren intravilan</b>
 Inclinate	<b>moderat (20° to 30°)</b>	 Securitate	Cere informații
 Vizionare la distanta	Cere informații	 Tip vanzator	<b>agentie</b>

### Descriere

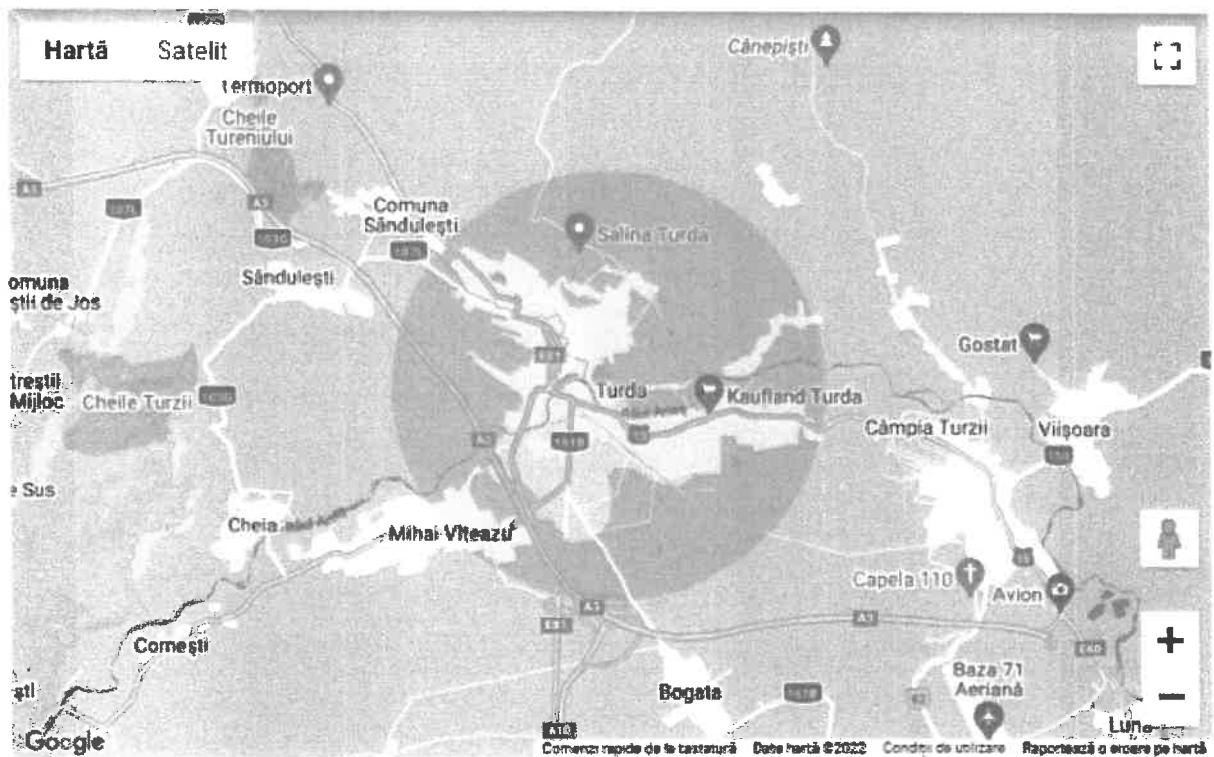
Romidia. ofera spre vanzare. parcele de teren intravilan, cu suprafata de 620 mp, situate in Turda Noua, pe strada Gheorghe Baritiu,, cu toate utilitatile in vecinatate si acces de la doua strazi. Parcelele se afla intr-o zona linistita cu o panorama deosebita asupra orasului.Comision cumparare 0!

### Particularitati

Infrastructura **acces nepavat, electricitate, apa curenta**

## Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta



Raport de evaluare – Teren considerat liber

Anexa nr. 5

Client: PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL

Adresa: Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj (conform Contract concesiune nr. 6 din 01.06.1998)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-proiect-si-autorizatie-de-construcție-IDtRCp>



 Dan  
Agentia  
0748 678 439

440 120 / 2000

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii  
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Adaptat la nevoi acestor date este S.C. OLX  
Online Services S.R.L. (Storia) (sua) (null)

### Teren cu proiect si autorizatie de constructie

**78 000 €**

Cluj (judet), Turda, Cluj (judet)

110 Cmp

Rata estimata.  
1.696 RON luna

Avans.  
57.915 RON (15%)

Perioada imprumutului.  
30 ani

Foloseste calculatorul din  
credite

### Prezentare generala

 Suprafata

**706 m²**

 Tip teren

 Inclinatie

 Securitate

 Vizionare la distanta

 Tip vanzator

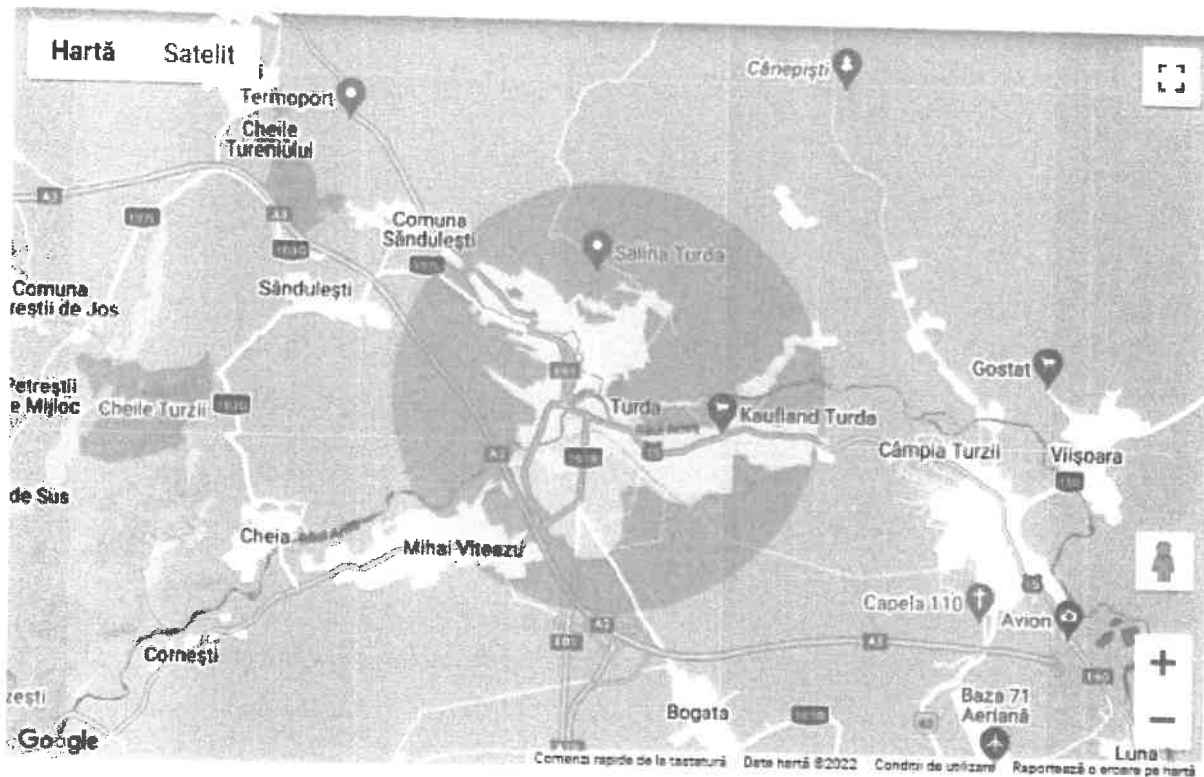
**agentie**

### Descriere

Vand teren pe strada Ion I. Russu cu panorama superba. Zona este foarte linistita si aproape de centrul orasului. Am obtinut autorizatia de construire de la primaria Turda pentru proiectul care se vede in poze. Terenul este racordat la apa si canal, este racordat la curent se afla in proces de racordare si la gaz. Mai multe detalii la telefon.

## Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta



Raport de evaluare – Teren considerat liber

Anexa nr. 5

Client: PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL

Adresa: Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj (conform Contract concesiune nr. 6 din 01.06.1998)

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-in-cartier-primaverii-turda-jud-cluj-IDfDz7K.html>

Postat: 01 decembrie 2022

## Vind teren in cartier primaverii . Turda jud.Cluj

**69 €** Preț pe m<sup>2</sup> negociabil

PROMOVAȚIA  REACTUALIZAREA

Persoana fizică

Fotografie / Imagini - Introdus

Suprafață utilă: 1000 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vand teren 1000 mp in cart.Primaverii , str.Lucian Blaga , Terenul este intabulat.

ID: 281074552

1 decembrie 2022

[Raportează](#)



PRIVAT



Ela

Pe OLX din august 2019

Activ pe 12 decembrie 2022

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

### LOCALIZARE

Turda,  
Cluj



### CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Ela

Pe OLX din august 2019

Activ pe 12 decembrie 2022

Trimite mesaj



XXX XXX XXX

Arată

### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, este privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe



Raport de evaluare – Teren considerat liber

Client: PROD ALIMENT PRODUCȚIE ȘI COMERȚ SRL

Adresa: Turda, str. Lianelor, FN, jud. Cluj (conform Contract concesiune nr. 6 din 01.06.1998)

Anexa nr. 5

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-cartier-primaverii-1000-mp-IDgArAD.html>

Publicat la 16 noiembrie 2022

Vand teren intravilan Cartier Primaverii 1000 MP

71 000 € Preț negociabil

PROMOVATĂ  REACTIVATĂ

Persoană fizică  Extravilan / Intravilan / Intravilan  Suprafata totala: 1000 m²

### DESCRIERE

Vand teren intravilan in Cartierul Primaverii pe strada Octavian Goga.  
Suprafata teren 1000 mp  
Toate utilitatile inclusiv canalizare la poarta  
Deschidere de 20 m  
Toate actele in regula

ID: 24297243

Vizualizări: 522

Raportare

### CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



ursu adrian

Pe OLX din noiembrie 2013  
Activitate: 1100

Trimite mesaj



XXX XXX XXX

Arata

PRIVAT ⓘ



ursu adrian

Pe OLX din noiembrie 2013  
Activitate: 1100

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe detalii ale acestui vânzător >

### LOCALIZARE

Turda,  
Cluj



### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce urmează, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾