Nr. proiect/data: 203 / 23.09.2022
Avizat
Compartiment Relaţia cu Consiliul Local
Jr. Adrian Vana

Direcţia Economică	Direcţia Impozite şi Taxe Locale	Direcţia Tehnică	Direcţia Strategie şi Dezvoltare Locală	Direcţia de Asistenţă Socială Turda	Direcţia Urbanism şi Amenajarea Teritoriului	Serviciul Administraţie Publică Locală	Biroul Resurse Umane
X	X	X	X	X			X

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Municipiul Turda şi Rus Gheorghe, respectiv cota de 47/101 din terenul situat pe str. Vasile Alexandri nr. 2 şi terenul situat pe str. Republicii nr. 12, în suprafaţă de 20 mp, proprietate privată a Municipiului Turda, pe de o parte şi terenul situat în Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, în suprafaţă de 295 mp, proprietatea lui Rus Gheorghe, pe de altă parte

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

Luând în dezbatere **proiectul de hotărâre** privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri, elaborat din iniţiativa Primarului Municipiului Turda, dl.Cristian Octavian Matei;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidenţa Patrimoniu nr. 26839/15.09.2022, prin care se propune un schimb de terenuri între Municipiul Turda şi Rus Gheorghe şi avizul Comisiei de specialitate nr. 3 – *"Urbanism şi amenajarea teritoriului administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului, investiţii"* şi Comisiei nr. 1 – *"Buget – finanţe, prognoze economice, investiţii"* ale Consiliului Local al Municipiului Turda precum şi rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

În conformitate cu prevederile art. 129, al. (1) si (2), litera (c) şi alin. 6 lit. (b), art. 108, lit. (e), art. 140, al. (1) şi art. 196, al. (1), lit. (a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificările şi completările ulterioare

Potrivit art. 1763, art. 1764, art. 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicată, cu completările şi modificările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 2, al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum şi ale Regulamentului de organizare şi functionare al Consiliului Local al municipiului Turda,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1 Se însuşesc rapoartele de evaluare a proprietăţilor imobiliare care fac obiectul schimbului, respectiv Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piaţă a terenului, proprietatea dlui. Rus Gheorghe, teren situat în Municipiul Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare aparţinând domeniului privat al Municipiului Turda,

stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren intravilan, situat în Municipiul Turda, str. Vasile Alexandri nr. 2, toate întocmite de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L. la data de 10.05.2022, ce constituie Anexele 1, 2 şi 3 ale prezentei hotărâri.

Art.2. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Turda, cu sediul în Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918, nr. 28, jud. Cluj, reprezentat prin Primarul Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei – pe de o parte şi Rus Gheorghe, domiciliat în Turda, str. Vasile Alexandri nr. 2, jud. Cluj pe de altă parte, după cum urmează:

Municipiul Turda, transmite în proprietate deplină către Rus Gheorghe următoarele imobile ce fac parte din domeniul privat al municipiului Turda :

- Cota de 47/101 din terenul aflat în intravilanul Municipiului Turda, pe str. Vasile Alexandri nr. 2, înscris CF 58516 Turda, identificat cu nr. top 1995/1/2, evaluat la valoarea de **2.272 euro**, adică **11.240 lei**, la cursul de referinţă pentru conversia în valută de 4.9469 lei/euro.

- Teren în suprafaţă de 20 mp, situat în Turda, str. Republicii nr. 12, jud. Cluj, înscris în CF 65344 Turda, nr. cadastral 65344, în suprafaţă de 20 mp, evaluat la valoarea de **1.368 euro**, adica **6.770 lei,** la cursul de referinţă pentru conversia în valută de 4.9469 lei/euro.

Rus Gheorghe transmite la schimb, în proprietate deplină către Municipiul Turda terenul intravilan, înscris în CF nr. 58640 Turda, identificat cadastral cu nr. 58640, în suprafaţă totală de 295 mp, situat în Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, evaluat la valoarea de **13.140 euro**, adică **65.000 lei**, la cursul de referinţă pentru conversia în valută de 4.9469 lei/euro.

Art. 3. Se împuterniceşte Primarul municipiului Turda, dl. Matei Cristian Octavian să desemneze un consilier din cadrul aparatului de specialitate din cadrul Primăriei Turda, să semneze în formă autentică contractul de schimb la Biroul Notarului Public.

Art. 4. Taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suporta de către Rus Gheorghe.

Art. 5. Terenul predat către Municipiul Turda se înregistrează în evidenţele contabile la valoarea în lei a echivalentului de 13.140 euro, valoare care va fi înscrisă şi în contractul autentic de schimb.

Art. 6. Inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Turda se modifică şi se completează corespunzător consecinţelor ce decurg din aplicarea prezentei hotărâri.

Art. 7. La data intrarii în vigoare a prezentei hotărâri, contractul de închiriere nr. 24251/13.01.2014 se reziliază.

Art. 8 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituţiei Prefectului Judeţului Cluj, precum şi Serviciului Evidenţa Patrimoniului, Direcţiei Economice, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Cadastru, în vederea ducerii la îndeplinire, precum şi lui Rus Gheorghe şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului Local Turda şi postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZA,
Secretar General al mun. Turda

jr.MĂRGINEAN ELENA MIHAELA

VOTURI. pentru:.....

împotriva.....

abţineri.....

Numărul total al consilierilor în funcţie : 21

Numărul consilierilor participanţi la vot este.....

Primăria
Municipiului Turda
www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Municipiul Turda şi Rus Gheorghe, respectiv cota de 47/101 din terenul situat pe str. Vasile Alexandri nr. 2 şi terenul situat pe str. Republicii nr. 12, în suprafaţă de 20 mp, proprietate privată a Municipiului Turda, pe de o parte şi terenul situat în Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, în suprafaţă de 295 mp, proprietatea lui Rus Gheorghe, pe de altă parte

Proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Turda priveşte aprobarea unui schimb de terenuri între Municipiul Turda şi Rus Gheorghe, după cum urmează:
Municipiul Turda, transmite în proprietate deplină către Rus Gheorghe următoarele imobile ce fac parte din domeniul privat al municipiului Turda :
- Cota de 47/101 din terenul aflat în intravilanul Municipiului Turda, pe str. Vasile Alexandri nr. 2, înscris CF 58516 Turda, identificat cu nr. top 1995/1/2, evaluat la valoarea de 2.272 euro, adica 11.240 lei, la cursul de referinţă pentru conversia în valută de 4.9469 lei/euro.
- Terenul în suprafaţă de 20 mp, situat în Turda, str. Republicii nr. 12, jud. Cluj, înscris în CF 65344 Turda, nr. cadastral 65344, în suprafaţă de 20 mp, evaluat la valoarea de 1.368 euro, adica 6.770 lei, la cursul de referinţă pentru conversia în valută de 4.9469 lei/euro.
Rus Gheorghe transmite la schimb, în proprietate deplină către Municipiul Turda terenul intravilan, înscris în CF nr. 58640 Turda, identificat cadastral cu nr. 58640, în suprafaţă totală de 295 mp, situat în Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, evaluat la valoarea de 13.140 euro, adica 65.000 lei, la cursul de referinţă pentru conversia în valută de 4.9469 lei/euro.

Propunerea privind efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Turda şi Rus Gheorghe este motivată de faptul că terenul în suprafaţă de 295 mp, situat în Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, proprietatea privată a lui Rus Gheorghe, a fost afectat parţial de realizarea, de către autorităţile locale, a unei investiţii de interes public (parcare publică) acesta nemaiputând dispune de imobilul proprietate personală. Rus Gheorghe a dobândit imobilul teren sus-menţionat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, prin Sentinţa Civilă nr. 490/2008 pronunţată de tribunalul Cluj în Dosarul Civil nr. 3988/117/2007, pusă în aplicare prin Dispoziţia Primarului nr. 2101/23.07.2010.

Având în vedere faptul că parcarea amenajată asupra imobilului sus-menţionat este un obiectiv de interes public, pentru realizarea căreia au fost efectuate cheltuieli din bugetul local, considerăm că dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului pe care aceasta se află este necesară, oportună şi în concordanţă cu satisfacerea unei nevoi a comunităţii locale.

Dobândirea de către Municipiului Turda a dreptului de proprietate asupra terenului în suprafaţă totală de 295 mp, situate în Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, care la fost evaluat la valoarea de 13.140 euro, prin schimb cu alte două imobile care aparţin domeniului privat al Municipiului Turda, a căror valoare însumată este de 3.640 euro, reprezintă varianta optimă, deoarece nu angrenează cheltuieli suplimentare care să greveze bugetul local.

În ceea ce priveşte transferul dreptului de proprietate asupra cotei de 47/101 din terenul aflat în intravilanul Municipiului Turda, pe str. Vasile Alexandri nr. 2, înscris CF 58516 Turda, identificat cu nr.

top 1995/1/2, către Rus Gheorghe, precizăm că acesta deţine în coproprietate, cu moştenitorii defunctei Rus Ana, cota de 54/101 din suprafaţa totală de 101 mp, conform extrasului de carte funciară nr. 53841/15.12.2021 şi contractului de vânzare-cumpărare nr. 207/1997 încheiat, în baza Legii nr. 112/1995, între RATACFL şi Rus Gheorghe şi soţia Rus Ana, având ca obiect locuinţa situată administrativ pe str. Vasile Alexandri nr. 2 şi cota de 54/101 teren aferent construcţiei.

Imobilul teren în suprafaţă de 20 de mp, situat pe str. Republicii nr. 12, cu nr. cadastral CF 65344 Turda, a rezultat din dezmembrarea terenului în suprafaţă de 1030 mp, prevăzut cu nr. cadastral 62244, aprobată prin H.C.L. nr. 115/30.06.2021 privind aprobarea documentaţiei tehnice de dezmembrare a unor imobile situate administrativ în Municipiul Turda, str. Republicii nr. 12, judeţul Cluj. În prezent, terenul face obiectul contractului de închiriere nr. 24251/13.01.2014, încheiat între Municipiul Turda şi Rus Gabriela, suprafaţa de teren închiriată fiind ocupată de un depozit de ambalaje. Având în vedere prevederile art. 22 din contract: *Locatorul are dreptul de a rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, din motive bine întemeiate legate de interesul naţional sau local, cu notificarea prealabilă, locatarul obligându-se să predea spaţiul liber de orice sarcini,* considerăm că rezilierea unilaterală a contractului de închiriere este justificată de realizarea schimbului de terenuri, întrucât acesta are ca finalitate dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului pe care este amenajată parcarea publică.

Având în vedere cele sus-expuse şi ţinând cont de prevederile legale incidente, supunem dezbaterii şi aprobării Consiliului Local al Municipiului Turda proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri, în forma prezentată.

PRIMAR,
MATEI OCTAVIAN CRISTIAN

Primăria
Municipiului Turda
www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

Nr. 26839/15.09.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Municipiul Turda şi Rus Gheorghe, respectiv cota de 47/101 din terenul situat pe str. Vasile Alexandri nr. 2 şi terenul situat pe str. Republicii nr. 12, în suprafaţă de 20 mp, proprietate privată a Municipiului Turda, pe de o parte şi terenul situat în Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, în suprafaţă de 295 mp, proprietatea lui Rus Gheorghe, pe de altă parte

Proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Turda priveşte aprobarea unui schimb de terenuri între Municipiul Turda şi Rus Gheorghe, după cum urmează:
Municipiul Turda, transmite în proprietate deplină către Rus Gheorghe următoarele imobile ce fac parte din domeniul privat al municipiului Turda :
- Cota de 47/101 din terenul aflat în intravilanul Municipiului Turda, pe str. Vasile Alexandri nr. 2, înscris CF 58516 Turda, identificat cu nr. top 1995/1/2, evaluat la valoarea de 2.272 euro, adica 11.240 lei, la cursul de referinţă pentru conversia în valută de 4.9469 lei/euro.
- Terenul în suprafaţă de 20 mp, situat în Turda, str. Republicii nr. 12, jud. Cluj, înscris în CF 65344 Turda, nr. cadastral 65344, în suprafaţă de 20 mp, evaluat la valoarea de 1.368 euro, adica 6.770 lei, la cursul de referinţă pentru conversia în valută de 4.9469 lei/euro.
Rus Gheorghe transmite la schimb, în proprietate deplină către Municipiul Turda terenul intravilan, înscris în CF nr. 58640 Turda, identificat cadastral cu nr. 58640, în suprafaţă totală de 295 mp, situate în Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, evaluat la valoarea de 13.140 euro, adica 65.000 lei, la cursul de referinţă pentru conversia în valută de 4.9469 lei/euro.

Propunerea privind efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Turda şi Rus Gheorghe este motivată de faptul că terenul în suprafaţă de 295 mp, situat în Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, proprietatea privată a lui Rus Gheorghe, a fost afectat parţial de realizarea, de către autorităţile locale, a unei investiţii de interes public (parcare publică) acesta nemaiputând dispune de imobilul proprietate personală. Rus Gheorghe a dobândit imobilul teren sus-menţionat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, prin Sentinţa Civilă nr. 490/2008 pronunţată de tribunalul Cluj în Dosarul Civil nr. 3988/117/2007, pusă în aplicare prin Dispoziţia Primarului nr. 2101/23.07.2010.

Având în vedere faptul că parcarea amenajată asupra imobilului sus-menţionat este un obiectiv de interes public, pentru realizarea căreia au fost efectuate cheltuieli din bugetul local, considerăm că dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului pe care aceasta se află este necesară, oportună şi în concordanţă cu satisfacerea unei nevoi a comunităţii locale.

Dobândirea de către Municipiului Turda a dreptului de proprietate asupra terenului în suprafaţă totală de 295 mp, situat pe Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 22, care la fost evaluat la valoarea de 13.140 euro, prin schimb cu alte două imobile care aparţin domeniului privat al Municipiului Turda, a căror valoare însumată este de 3.640 euro, reprezintă varianta optimă, deoarece nu angrenează cheltuieli suplimentare care să greveze bugetul local.

În ceea ce priveşte transferul dreptului de proprietate asupra cotei de 47/101 din terenul aflat în intravilanul Municipiului Turda, pe str. Vasile Alexandri nr. 2, înscris CF 58516 Turda, identificat cu nr. top 1995/1/2, către Rus Gheorghe, precizăm că acesta deţine în coproprietate, cu moştenitorii defunctei Rus Ana, cota de 54/101 din suprafaţa totală de 101 mp, conform extrasului de carte funciară nr. 53841/15.12.2021 şi contractului de vânzare-cumpărare nr. 207/1997 încheiat, în baza Legii nr. 112/1995, între RATACFL şi Rus Gheorghe şi soţia Rus Ana, având ca obiect locuinţa situată administrativ pe str. Vasile Alexandri nr. 2 şi cota de 54/101 teren aferent construcţiei.

Imobilul teren în suprafaţă de 20 de mp, situat pe str. Republicii nr. 12, cu nr. cadastral CF 65344 Turda, a rezultat din dezmembrarea terenului în suprafaţă de 1030 mp, prevăzut cu nr. cadastral 62244, aprobată prin H.C.L. nr. 115/30.06.2021 privind aprobarea documentaţiei tehnice de dezmembrare a unor imobile situate administrativ în Municipiul Turda, str. Republicii nr. 12, judeţul Cluj. În prezent, terenul face obiectul contractului de închiriere nr. 24251/13.01.2014, încheiat între Municipiul Turda şi Rus Gabriela, suprafaţa de teren închiriată fiind ocupată de un depozit de ambalaje. Având în vedere prevederile art. 22 din contract: *Locatorul are dreptul de a rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, din motive bine întemeiate legate de interesul naţional sau local, cu notificarea prealabilă, locatarul obligându-se să predea spaţiul liber de orice sarcini,* considerăm că rezilierea unilaterală a contractului de închiriere este justificată de realizarea schimbului de terenuri, întrucât acesta are ca finalitate dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului pe care este amenajată parcarea publică.

Având în vedere cele sus-expuse şi ţinând cont de prevederile legale incidente, supunem dezbaterii şi aprobării Consiliului Local al Municipiului Turda proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri, în forma prezentată.

Şef S.E.P
Dan Cismaş

Şef S.U.A.T.C.
Fântână Marin

Întocmit, 1 ex.
Şelaru Ana Maria

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

ANCPI

Nr. cerere	38681
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119128400

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58640 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Piata 1 Decembrie 1918, Nr. 22, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	58640	295	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4124 / 01/03/2013		
Act Administrativ nr. 5967, din 20/03/2011 emis de BCPI TURDA (hotarare judecatoreasca nr. 3186/26-06-2012 emis de Jud. Turda; hotarare judecatoreasca nr. 531/A/2012/14-11-2012 emis de Jud. Turda; hotarare judecatoreasca nr. 490/30-09-2008 emis de Jud. Turda; act administrativ nr. 2104/23-07-2010 emis de Primaria Turda;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **RUS GHEORGHE**, ca bun comun cu soţia 2) **RUS ANA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

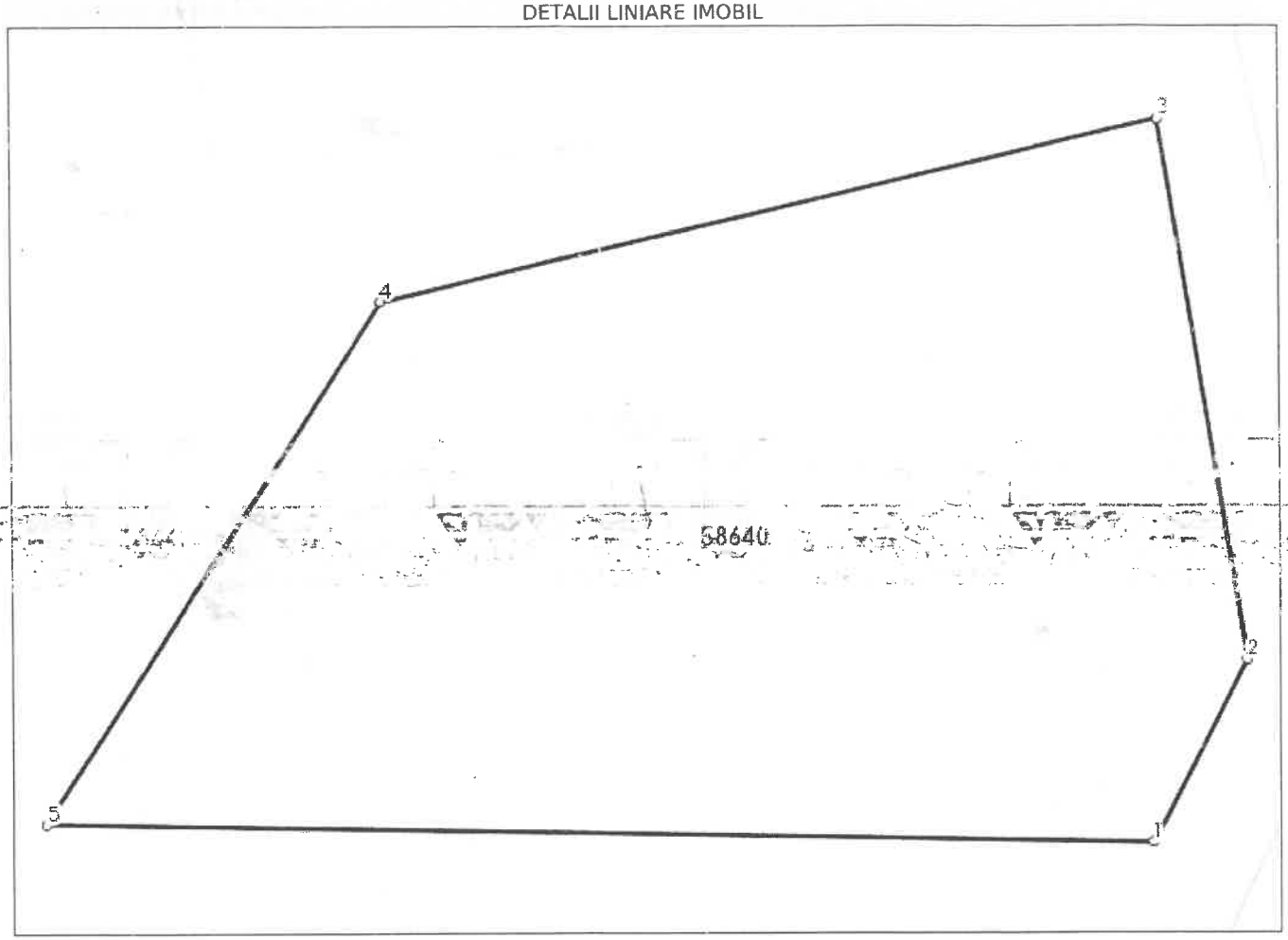
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
58640	295	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Observaţii / Referinţe	Parcela	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	295	-	-		Teren neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.619
2	3	12.07
3	4	17.54
4	5	13.73
5	1	24.27

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
15/09/2022, 12:48

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

Nr. cerere	38673
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119125862

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58516 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:2504 TURDA

Adresa: Loc. Turda, Str Vasile Alexandri Nr.2, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1995/1/2	101	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1995/1/2-C1	Loc. Turda, Str Vasile Alexandri Nr.2, Jud. Cluj	CASA FAMILIALA compusă din 2 camsre,bucătărie, cămară,baie,pivniţă

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4648 / 11/04/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 207/1997 emis de RATACFL TURDA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare in baza legii 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 108/404	A1 / B.5
	1) **RUS GHEORGHE**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2504 TURDA) interdictie sub B.4	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare in baza legii nr, 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1 / B.5, B.8
	1) **RUS GHEORGHE**	
5716 / 07/03/2017		
Act Notarial nr. 267, din 07/03/2017 emis de Mora Rodica Maria;		
B5	Se notează actul de lichidare a regimului comunităţii legale autentificat sub nr. Mora Rodica Maria de notar public - se stabileşte cota de contribuţie la dobândirea bunurilor comune de 1/2 parte pentru fiecare fost soţ, ca fiind cota de 1/2 parte pentru Rus Gheorghe, cota de 1/2 parte pentru Rus Ana.	A1.1
Act Notarial nr. 25, din 07/03/2017 emis de Mora Rodica Maria;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept moştenire bun propriu, dobandit prin Succesiune, cota actuala 27/404	A1
	1) **RUS GHEORGHE**	
	OBSERVATII: cota de 1/4 parte	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEbun propriu cu titlu de drept moştenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8	A1, A1.1
	1) **RUS GHEORGHE**	
37435 / 13/09/2021		
Act Notarial nr. 52, din 10/09/2021 emis de Iordanescu Dan; Act Notarial nr. 2388, din 10/09/2021 emis de Iordanescu Dan;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE,mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 81/1616	A1
	1) **RUS GABRIELA-OLIMPIA**	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 243/1616	A1
	1) **RUS ALEXANDRU-OVIDIU**	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32	A1.1
	1) **RUS GABRIELA-OLIMPIA**	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 9/32	A1.1
	1) **RUS ALEXANDRU-OVIDIU**	
53841 / 15/12/2021		
Act Administrativ nr. 194, din 25/11/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 47/101	A1
	1) **MUNICIPIUL TURDA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1995/1/2	101	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	101	-	-	1995/1/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1995/1/2-C1	constructii de locuinte	-	Cu acte	CASA FAMILIALA compusă din 2 camsre, bucătărie,cămară,baie,pivniţă

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
15/09/2022, 11:50



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

Nr. cerere	38673
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119125862

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65344 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Republicii, Nr. 12, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	65344	20	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
33675 / 17/08/2021		
Act Administrativ nr. 115, din 30/06/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65344 a imobilului cu numarul cadastral 65344 / UAT Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62244 inscris in cartea funciara 62244;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 3015, din 19/12/2013 emis de Judecatoria Turda;		
B3	s a notat procesul intentat de SC METEX BIG SA GALATI SUC TURDA inregistrat la Judecatoria Turda sub nr.7221/328/2008,cu inch.nr. 9096/2010 cf impotriva Statului Român	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62244/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 15516 din 29/06/2016;	
Act Administrativ nr. 115, din 30/06/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL TURDA**	
B8	imobilul înscris în CF 65344 Turda (identificat cu nr. top. 1034/1/5) este imobilul dominant în favoarea căruia s-a constituit servitutea de trecere, asupra imobilelor aservite individualizate cu nr. top. 1034/1/1 şi nr. top. 1034/1/2, (delimitată între punctele A.B.C,D în suprafaţă de 35 mp,)	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 3015, din 19/12/2013 emis de Judecatoria Turda;		
B9	imobilul înscris în CF 65344 Turda (identificat cu nr. top. 1034/1/5) este imobilul dominant în favoarea căruia s-a constituit servitutea de trecere, asupra imobilelor aservite individualizate cu nr. top. 1034/1/1 şi nr. top. 1034/1/2, (delimitată între punctele A.B.C,D în suprafaţă de 35 mp,)	A1
30535 / 26/07/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 3015, din 19/12/2013 emis de judecatoria turda; Hotarare Judecatoreasca nr. 669/R/2014, din 08/09/2014 emis de TRIBUNAL CLUJ;		
B11	se notează respingerea cererii având ca obiect radierea notarii procesului de sub B3,cerere formulata de MUNICIPIUL TURDA,fiind lipsă actele solicitate prin referatul de completare	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

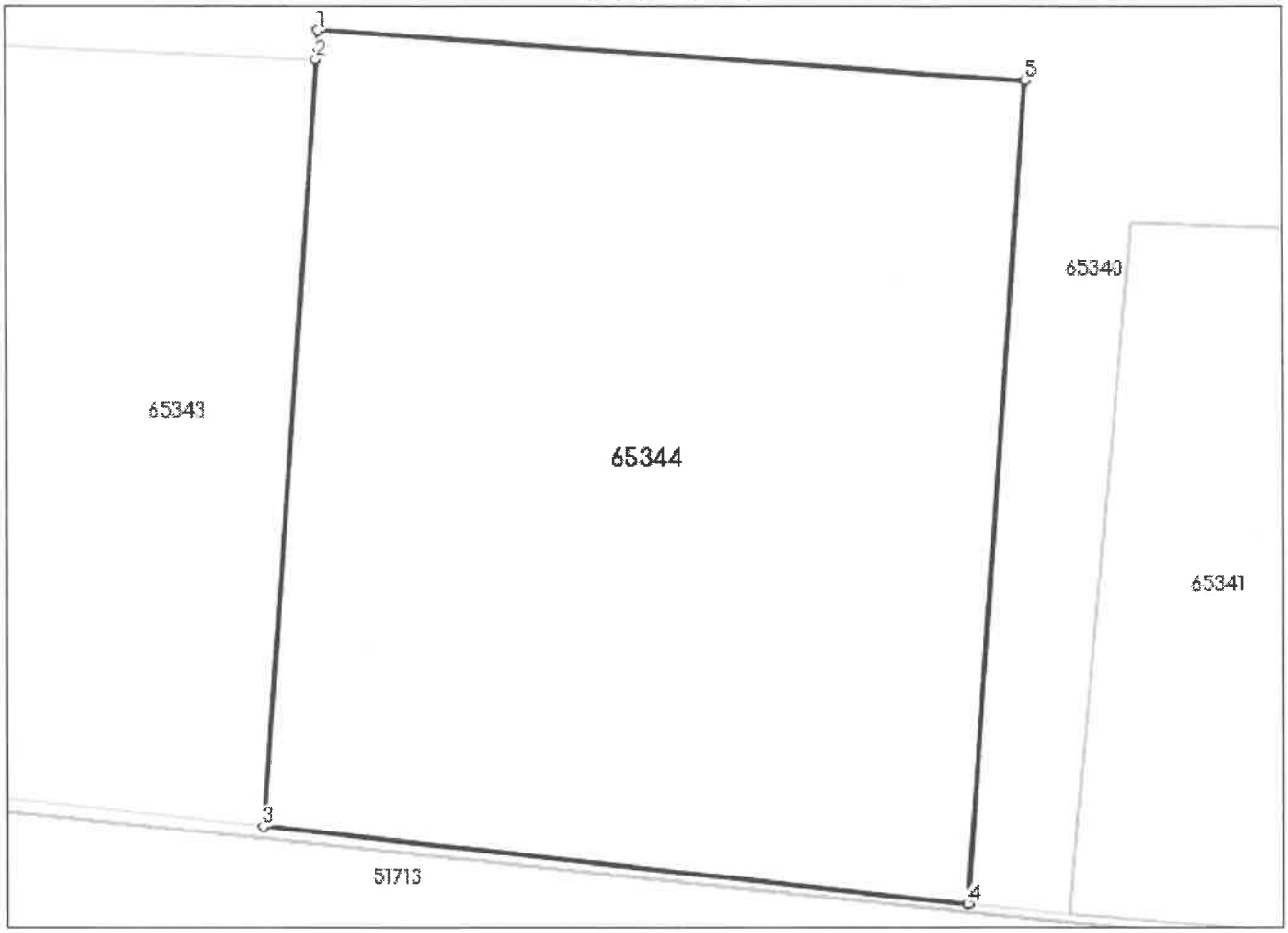
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
65344	20	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	20	-	-	-	imobil neingradit

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.167
2	3	4.53
3	4	4.186
4	5	4.865
5	1	4.183

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/09/2022, 11:50



ANCPI

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

Nr. cerere	32779
Ziua	10
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100106720487

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58640 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Piata 1 Decembrie 1918, Nr. 22, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	58640	295	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4124 / 01/03/2013		
Act Administrativ nr. 5967, din 30/03/2011 emis de BCPI TURDA (hotarare judecatoreasca nr. 3186/26-06-2012 emis de Jud. Turda; hotarare judecatoreasca nr. 531/A/2012/14-11-2012 emis de Jud. Turda; hotarare judecatoreasca nr. 490/30-09-2008 emis de Jud. Turda; act administrativ nr. 2104/23-07-2010 emis de Primaria Turda;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **RUS GHEORGHE**, ca bun comun cu soţia	
	2) **RUS ANA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

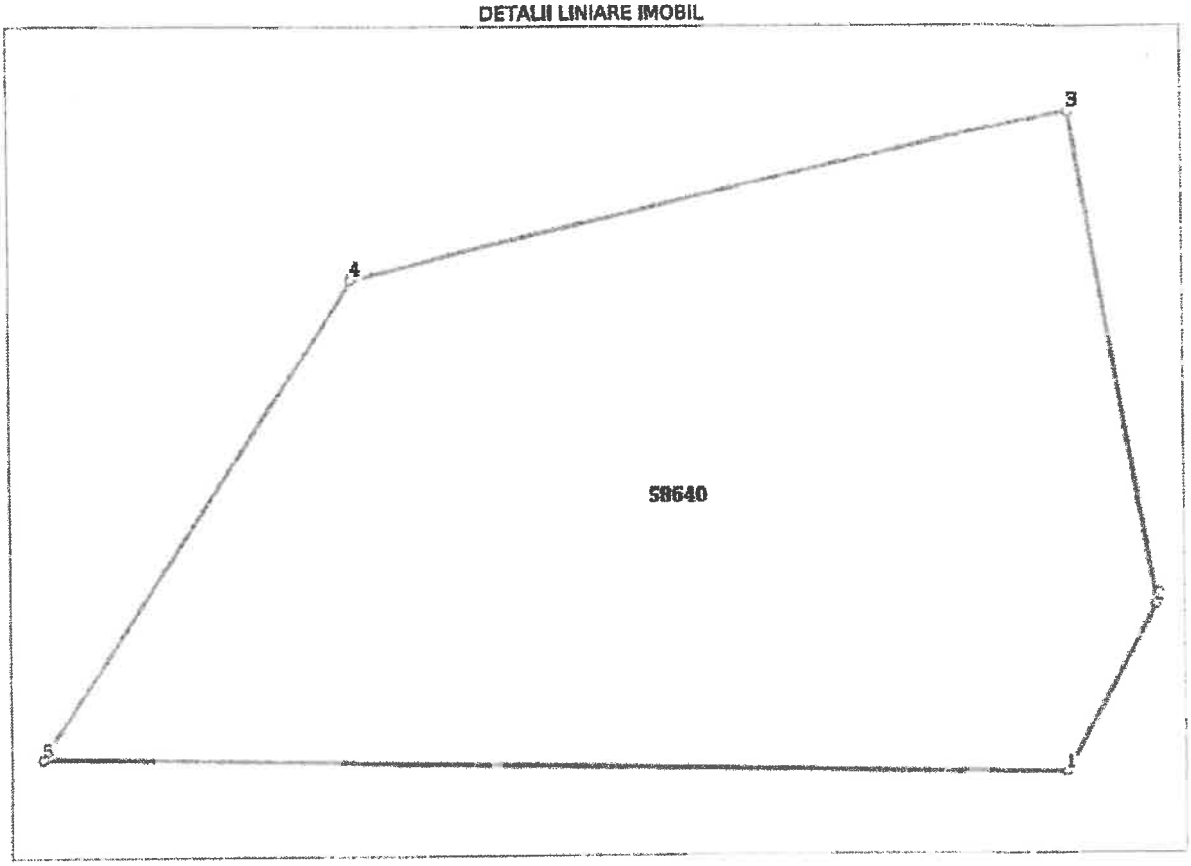
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
58640	295	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	295	-	-	-	Teren neimprejmuit

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	4.619
2	3	12.07
3	4	17.54
4	5	13.73
5	1	24.27

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
10/08/2021 10:34:34

Natalia Romelia FODOREAN
referent

Termeni şi condiţii de utilizare

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Localizare rapida

Bacau

Cautare imobil

Judet: Alegeti un judet din lista

UAT: <Rezultatele cautarii>

Numar cadastral:

Cautare imobil

Selectare fundal


Ortofoto 2005

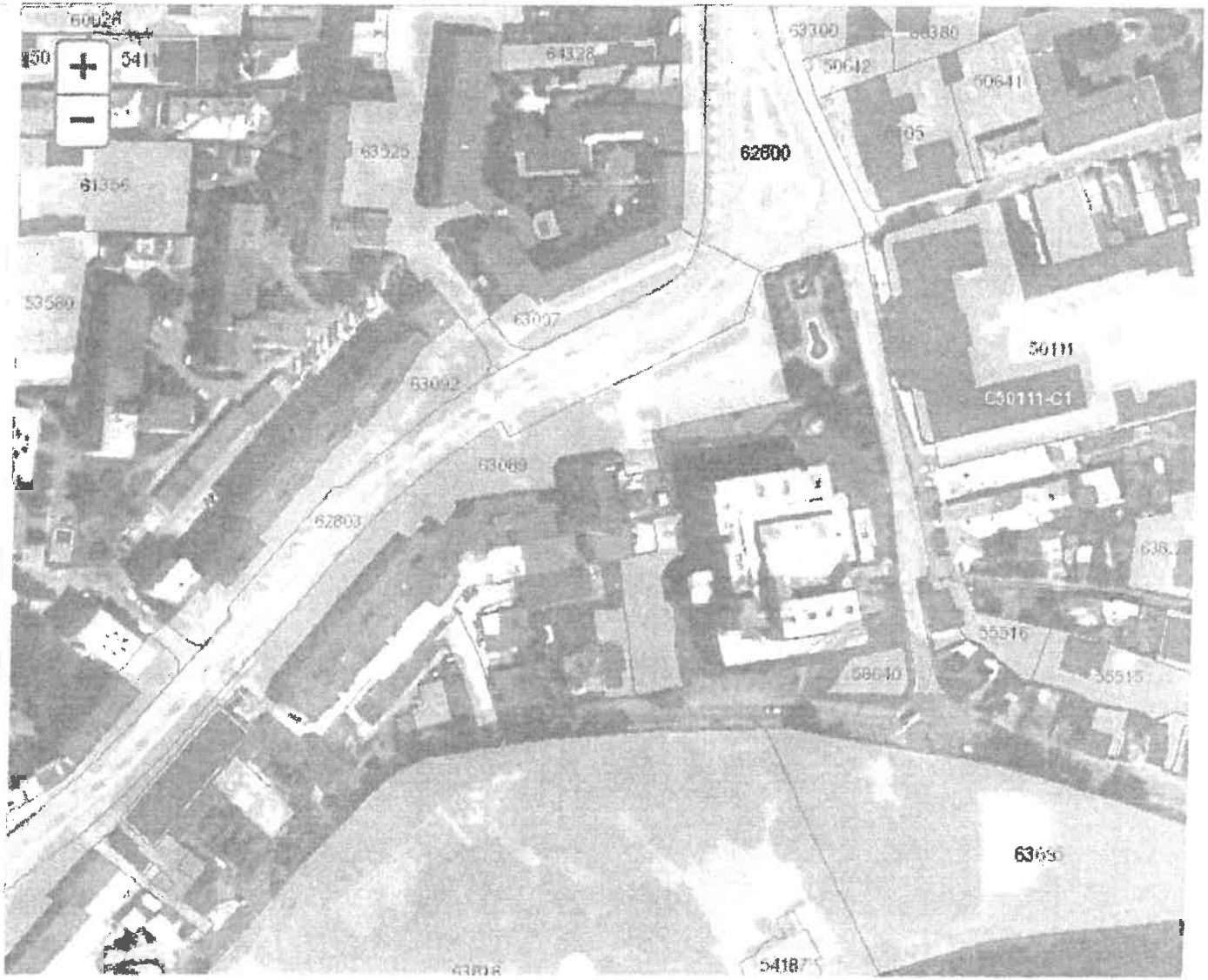

Ortofoto 2008

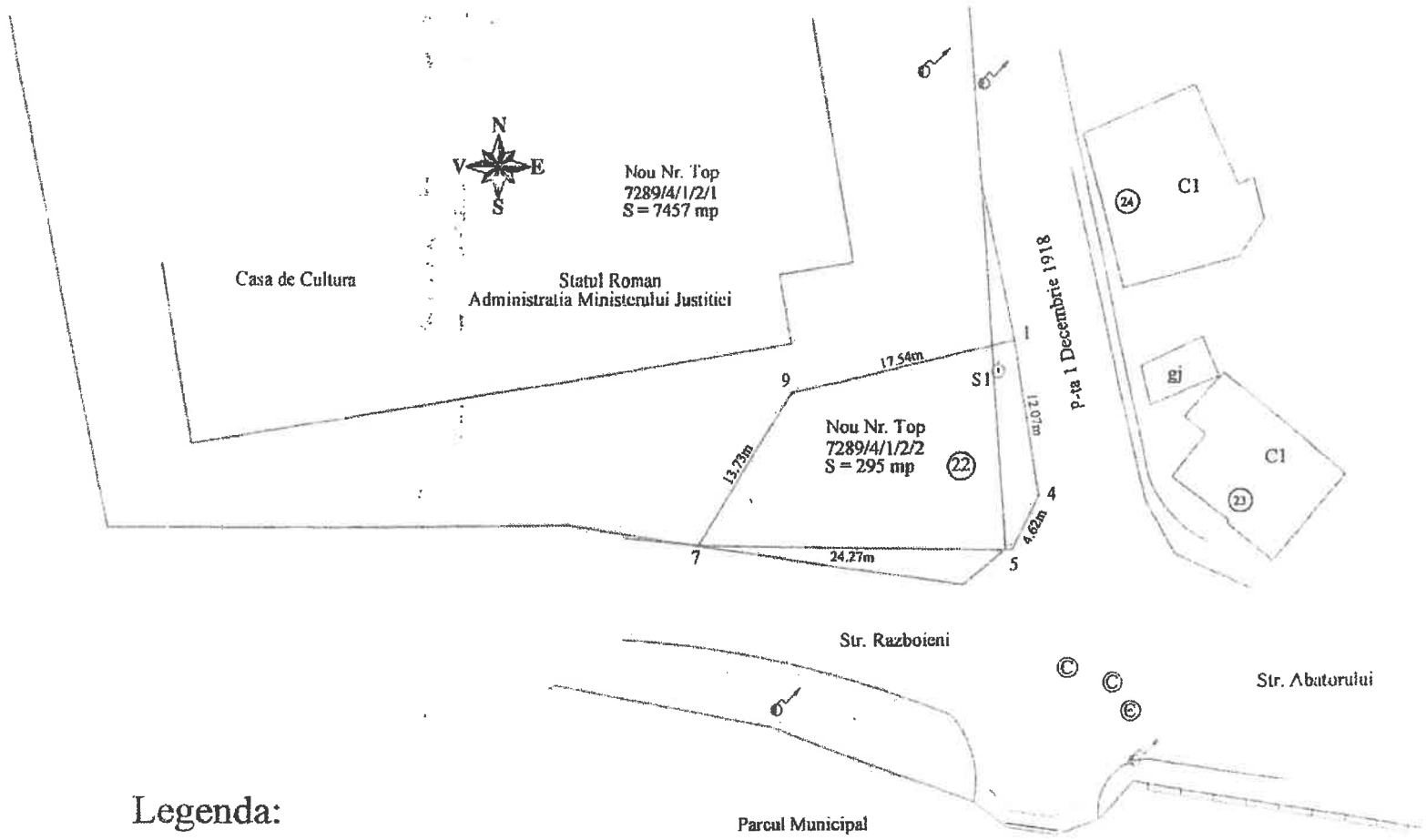

Ortofoto 2009


Ortofoto 2010


Ortofoto 2012


Ortofoto 2015-2017





Legenda:

Nou nr. top.7289/4/1/2/2, S = 295 mp

Nr. Cad.1938, S = 7752 mp

DEAC ANDREI - NICOLAE
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
TOPOGRAFIE, CADASTRU ȘI GEODEZI
Nr. 10922032011 Seria 463d77[illegible]

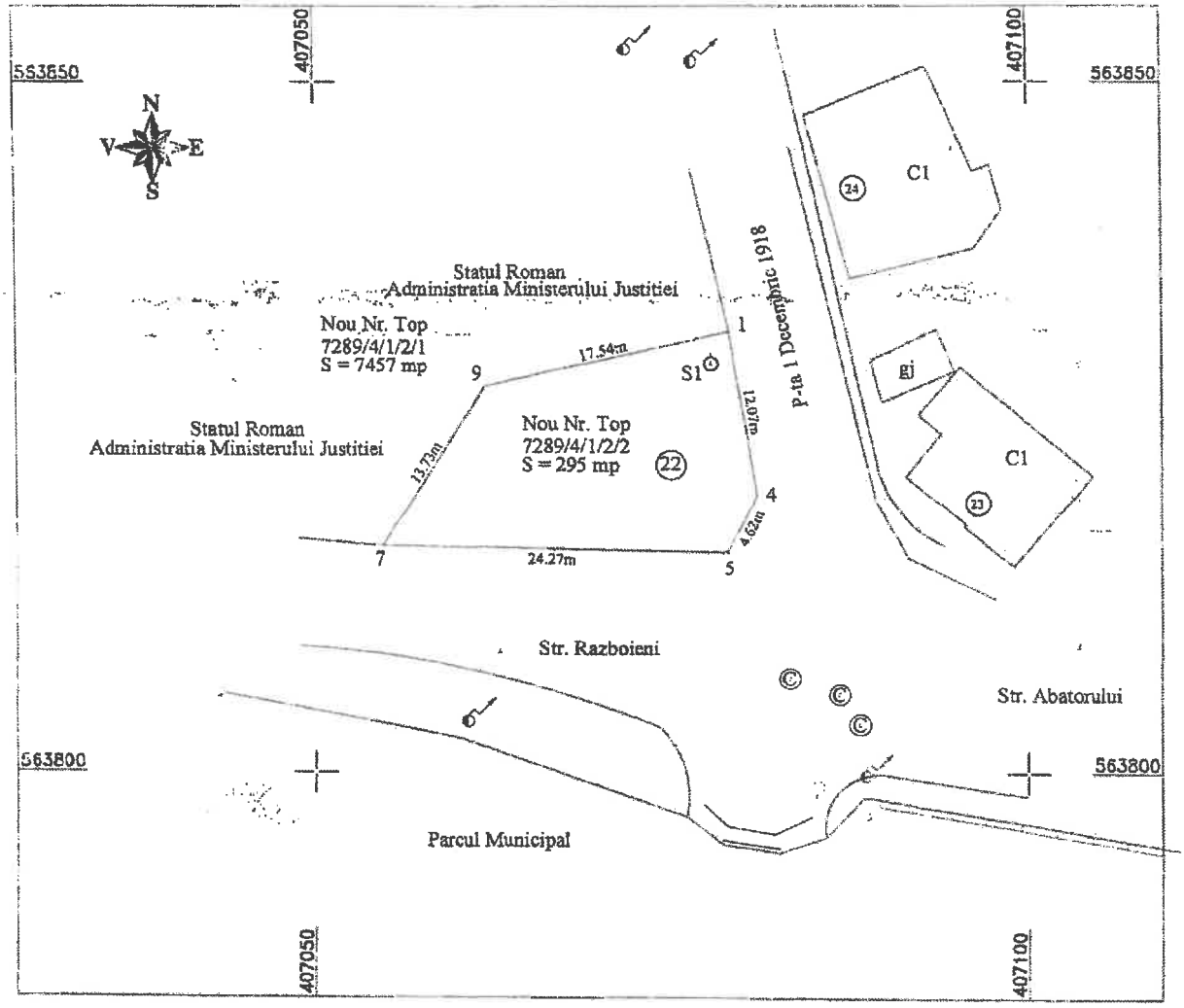
Intocmit: Ing. Deac Andrei Nicolae
Data: 14.05.2012

Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului

Sc. 1:500

Planșa Anexă nr. 1

Adresa: Mun. Turda, P-ta 1 Decembrie 1928, Nr. 22, Jud. Cluj



Legenda:

Nou nr. top.7289/4/1/2/2, S = 295 mp

DEAC ANDREI - NICOLAE
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
TOPOGRAFIE CADASTRU ȘI GEODEZIE
Nr. 10922[illegible] Seria 463477493230220[illegible]

Intocmit: Ing. Deac Andrei Nicolae
Data: 14.05.2012

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

La scara: 1:5000

Plansa Anexa Nr.2

L-34-60-B-c-1-II



cmit:

Deac Andrei Nicolae

Nou nr. top.7289/4/1/2/2, S = 295 mp

DEAC ANDREI - NICOLAE
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
TOPOGRAFIE, CADASTRU ŞI GEODEZIE
Nr. 10922032011 Seria 46347749323022011

Nr. 2104/23.07.2010

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
P R I M A R

D I S P O Z I T I E

Primarul municipiului Turda,
Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 10/2001, luând în considerare Notificarea înregistrată la Executorul Judecătoresc cu nr. 145/13.02.2002 a petentilor RUS GHEORGHE SI RUS ANA domiciliati in Turda str. Vasile Alecsandri nr. 2, jud. Cluj, in calitate de proprietari

prin care s-a solicitat restituirea in natura a imobilului situat administrativ in Turda str. P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 22, inscris in CF nr. 2215 Turda, A+1 cu nr. top. 883, avand destinatia de casa familiala si curte, in suprafata de 295 mp.

Analizand actele depuse la dosarul intern, aferent notificarii, precum si dispozitiile Sentintei Civile nr. 490/2008 pronuntata de Tribunalul Cluj in dosar civil nr. 3988/117/2007, ramasa definitiva prin respingerea apelului conform Deciziei Civile nr. 7/A/2009 pronuntata de Curtea de Apel Cluj si irevocabila prin respingerea recursului conform Deciziei Civile nr. 9865/2009 pronuntata de Inalta Curte de Casatie si Justitie Bucuresti, se constata urmatoarele:

- Imobilul solicitat a fost inscris initial sub A+1 in CF nr. 2215 Turda, cu nr. top. 883, cu destinatia de casa familiala si curte in favoarea notificatorilor, acestia dobandind dreptul de proprietate in baza contractului de vanzare – cumparare, autentificat sub nr. 621/1971 de fostul Notariat de Stat Turda.
- Imobilul in discutie a facut obiectul Decretului de expropriere nr. 15/1985, urmand ca pe terenul expropriat sa se edifice Casa de Cultura a municipiului Turda. Demolarea efectiva a imobilului notificatorilor, casa familiala, s-a realizat in anul 1987, ocazie cu care acestora li s-a atribuit cu titlu de chirie, imobilul in care locuiesc si in prezent, terenul ramanand liber de constructii.
- In prezent, C.F. nr. 2215 Turda este sistata, imobilul cu nr. top 883, fiind transcris in favoarea Statului Roman in CF 9313 Turda, sub B 255, si alipit apoi cu alte numere topografice, formandu-se un nr. top. nou 7289, A+256, imobil care ulterior a suferit dezmembrari, actualmente fiind inscris in CF 13907 Turda cu nr. top nou 7289/4/1/2, avand destinatia de teren pentru constructii in suprafata de 7752 mp.
- Comisia locala de aplicare a Legii nr. 10/2001, a solutionat initial notificarea petentilor prin Decizia Primarului nr. 18446/17.08.2007, in sensul respingerii cererii de restituire in natura a imobilului solicitat in considerarea faptului ca imobilul teren, a fost transmis prin H.G. nr. 2187/2004, impreuna cu constructia neterminata, din administrarea Consiliului Local Turda in administrarea Ministerului Justitiei.
- Dispozitia Primarului a fost contestata de catre notificatori la Tribunalul Cluj, in cauza care a format obiectul dosarului nr. 3988/117/2007, solutionat prin Sentinta Civila. nr. 490/2008, in sensul admiterii plangerii si anularii Dispozitiei Primarului, ramasa definitiva prin respingerea apelului, in considerarea Deciziei Civile nr. 7/A/2009 pronuntata de Curtea de Apel Cluj si irevocabila prin Decizia Civila nr. 9865/2009 pronuntata de Inalta Curte de Casatie si Justitie Bucuresti.
- Conform expertizei dispuse de tribunal si intocmite de catre expertul Morar Ioan, terenul expropriat nu este afectat de constructia Casei de Cultura Turda, (constructie care nu este

finalizata) si constituie in prezent un spatiu verde neintretinut, neamenajat, liber de constructii.

Avand in vedere dispozitiile art. 3 alin 1 lit. a) , art. 7 alin 1, art. 9, art. 11 alin 3, art. 23 alin.4, art. 25, art. 26 alin 3 din Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, modificata prin Legea 247/2005 precum, si in baza H.G. 250/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare unitara a Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 ;

In baza dispozitilor Sentintei Civile nr. 490/2008 pronuntata de Tribunalul Cluj in dosar civil nr. 3988/117/2007, ramasa definitiva prin respingerea apelului conform Decizieie Civile nr. 7/A/2009 pronuntata de Curtea de Apel Cluj si irevocabila prin respingerea recursului conform Deciziei Civile nr. 9865/2009 pronuntata de Inalta Curte de Casatie si Justitie Bucuresti;

In baza procesului - verbal al Comisiei de Aplicare a Legii nr. 10/2001 ;

In temeiul art. 68 alin. 1 din Lg. 215/2001 privind Administratia publica locala, republicata;

D I S P U N:

ART.1. Se constituie in natura, imobilul situat in Turda str. P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 22, jud. Cluj, avand destinatia de teren in suprafata de 295 mp., cu vechiul nr. top 883, inscris initial in CF nr. 2215 Turda, actualmente facand parte din corpul funciar inscris in CF 13907 Turda cu nr. top. 7289/4/1/2, in favoarea lui **RUS GHEORGHE**, CNP 1290127126205 si sotia **RUS ANA**, CNP 2330928126193 , ambii domiciliati in Turda str. Vasile Alecsandri nr. 2, jud. Cluj.

ART.2. Prezenta dispozitie face dovada proprietatii asupra imobilului, are forta probanta a unui inscris autentic si constituie titlu executoriu pentru punerea in posesie dupa indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara prevazute de lege, care cad in sarcina notificatorilor.

ART.3. Punerea in posesie se va face in baza unui protocol de predare - preluare, in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive a prezentei dispozitii.

ART.4. Prezenta dispozitie poate fi atacata de catre persoana indreptatita la sectia civila a Tribunalului Cluj, in termen de 30 de zile de la comunicare.

PRIMAR,
TUDOR STEFANIE

SECRETAR,
PAULA POPA

NR. _____/_____
Sef S.A.P.L. Gentiana Salagean
Intocmit Ioana Bercea/ 6 ex./09.07.2010

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMAR
NR. 11624 **DIN** 23.07.2010

PROTOCOL DE PREDARE – PRIMIRE

Incheiat astazi, 27.07.2010

I. Intre:

1. MUNICIPIULUI TURDA, prin PRIMAR dl. TUDOR STEFANIE, cu sediul in municipiul Turda str. 1 Decembrie 1918 nr. 28, in calitate de predator si
2. RUS GHEORGHE, CNP 1290127126205 si RUS ANA, CNP 2330928126193, ambii cu domiciliul in Turda, str. Vasile Alecsandri nr. 2, jud. Cluj, in calitate de primitori

II. Obiectul protocolului

Obiectul prezentului protocol il constituie predarea de catre Municipiul Turda prin Primarul municipiului, corelativ cu primirea de catre Rus Gheorghe si Rus Ana, a unui imobil teren in suprafata de 295 mp, suprafata partiala din imobilului inscris in CF nr. 13907 Turda, prevazut cu nr. top. 7289/4/1/2 si inscris initial in CF nr. 2215 Turda, A+1, cu nr. top. 883, situat din punct de vedere administrativ in municipiul Turda str. 1 Decembrie 1918 nr. 22.

Predarea imobilului s-a realizat in baza Dispozitiei Primarului nr. 2104/23.07.2010, urmare a Notificarii nr. 145/13.02.2002, depusa in baza Legii nr. 10/2001 la Primaria Municipiului Turda de catre petentii Rus Gheorghe si Rus Ana, dispozitie comunicata in data de 26.07.2010, in conformitate cu planul de situatie existent, care constituie anexa nr. 2 din raportul de expertiza efectuat de catre dl expert Morar Ioan si trecuta in perimetrul reperelor 1-2-3-4-5-1, care face parte integranta din prezentul protocol. Raportul de expertiza mentionat a fost efectuat cu prilejul solutionarii dosarului civil nr. 3988/117/2007 al Tribunalului Cluj, in care s-a pronuntat Sentinta Civila nr. 490/2008, ramasa definitiva prin respingerea apelului conform Deciziei Civile nr. 7/A/2009 pronuntata de Curtea de Apel Cluj si irevocabila prin respingerea recursului conform Deciziei Civile nr. 9865/2009 pronuntata de Inalta Curte de Casatie si Justitie.

La fata locului se prezinta reprezentantii din cadrul Primariei Municipiului Turda: d-na Salagean Gentiana, membra a comisiei de Lege 10/2001, dl. Fantana Marin si d-na Botica

Adela, din partea Compartimentului Cadastru si Topografie, d-na Bercea Ioana, din partea Oficiului Juridic si dl. Rus Gheorghe, pentru primitori.

III. Starea imobilului la predare

Teren intravilan, libr de construcții

IV. Alte dispozitii

De la data predarii-primirii imobilului, noul proprietar este obligat la plata impozitelor si a taxelor cere decurg din prezentul act.

Prezentul protocol s-a incheiat azi, 27.04.2010, in cinci exemplare originale cu aceeasi forta legala, dintre care trei exemplare pentru predator si doua exemplare pentru primitor.

PREDATOR
PRIMAR, TUDOR STEFANIE

SECRETAR, POPA PAULA

SEF S.A.P.L., GENTIANA SALAGEAN

C.J. IOANA BERCEA

COMPARTIMENT CADASTRU SI TOPOGRAFIE
MARIN FANTANA
ADELA BOTICA

PRIMITOR
RUS GHEORGHE

RUS ANA

Intocmit c.j. Ioana Bercea/ 5 ex

IOCI10565641

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 53841 / 15-12-2021

INCHEIERE Nr. 53841

Registrator: CĂTĂLINA NICOLETA SELEGEAN
Asistent: OLIMPIA MUNTEAN

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA domiciliat in Loc. Turda, Piata 1 Decembrie 1918, Nr. 28, Jud. Cluj privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.194/25-11-2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. topografic 1995/1/2, inscris in cartea funciara 58516 UAT Turda avand proprietarii: STATUL ROMÂN in cota de 188/404 de sub B.1, RUS GHEORGHE in cota de 108/404 de sub B.2, RUS GHEORGHE in cota de 1/2 de sub B.3, RUS GHEORGHE in cota de 27/404 de sub B.6, RUS GHEORGHE in cota de 1/8 de sub B.8, RUS GABRIELA-OLIMPIA in cota de 81/1616 de sub B.10, RUS ALEXANDRU-OVIDIU in cota de 243/1616 de sub B.11, RUS GABRIELA-OLIMPIA in cota de 3/32 de sub B.12, RUS ALEXANDRU-OVIDIU in cota de 9/32 de sub B.13;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 47/101 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.14 din cartea funciara 58516 UAT Turda;

Prezenta se va comunica părţilor:
PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Turda, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
24-12-2021	CĂTĂLINA NICOLETA SELEGEAN	OLIMPIA MUNTEAN

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin OCPI Nr. 700/2014.*

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

100109307068

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Pubilcitate Imobiliară Turda

Dosarul nr. 45037 / 03-11-2021

INCHEIERE Nr. 45037

Registrator: MARIANA- OLIMPIA ŞUMĂLAN
Asistent: DANA NELI SALAGIAN

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA domiciliat in Loc. Turda, Piata 1 Decembrie 1918, Nr. 28, Jud. Cluj privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.35/22-03-2001 emis de CONSILIUL LOCAL;
-Act Administrativ nr.115/30-06-2021 emis de CONSILIL LOCAL TURDA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 241
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 65344, inscris in cartea funciara 65344 UAT Turda avand proprietarii. MUNICIPIUL TURDA, INTREPRINDEREA DE LOCUINTE SI LOCALURI TURDA in cota de 1/1 de sub B.7;
- Se notează radierea dreptului de administrare operativă de sub B 7.2 asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 65344 UAT Turda;

Prezenta se va comunica părţilor:
PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Turda, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
27-12-2021	MARIANA- OLIMPIA ŞUMĂLAN	DANA NELI SALAGIAN

Mariana Sumalan — Semnat digital de Mariana Sumalan Data: 2021.12.27 14:44:38 +02'00'

Dana-Neli Salagian — Semnat digital de Dana-Neli Salagian Data: 2022.01.04 15:25:25 +02'00'

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la art. 50 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

ANCPI

Nr. cerere	45037
Ziua	03
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109307068

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65344 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Republicii, Nr. 12, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	65344	20	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
33675 / 17/08/2021		
Act Administrativ nr. 115, din 30/06/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 65344 a imobilului cu numarul cadastral 65344 / UAT Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62244 inscris in cartea funciara 62244;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 3015, din 19/12/2013 emis de Judecatoria Turda;		
B3	s a notat procesul intentat de SC METEX BIG SA GALATI SUC TURDA inregistrat la Judecatoria Turda sub nr.7221/328/2008,cu inch.nr. 9096/2010 cf impotriva Statului Român *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62244/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 15516 din 29/06/2016;*	A1
Act Administrativ nr. 115, din 30/06/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL TURDA**	A1
B8	imobilul înscris în CF 65344 Turda (identificat cu nr. top. 1034/1/5) este imobilul dominant în favoarea căruia s-a constituit servitutea de trecere, asupra imobilelor aservite individualizate cu nr. top. 1034/1/1 şi nr. top. 1034/1/2, (delimitată între punctele A.B.C,D în suprafaţă de 35 mp.)	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 3015, din 19/12/2013 emis de Judecatoria Turda;		
B9	imobilul înscris în CF 65344 Turda (identificat cu nr. top. 1034/1/5) este imobilul dominant în favoarea căruia s-a constituit servitutea de trecere, asupra imobilelor aservite individualizate cu nr. top. 1034/1/1 şi nr. top. 1034/1/2, (delimitată între punctele A.B.C,D în suprafaţă de 35 mp.)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

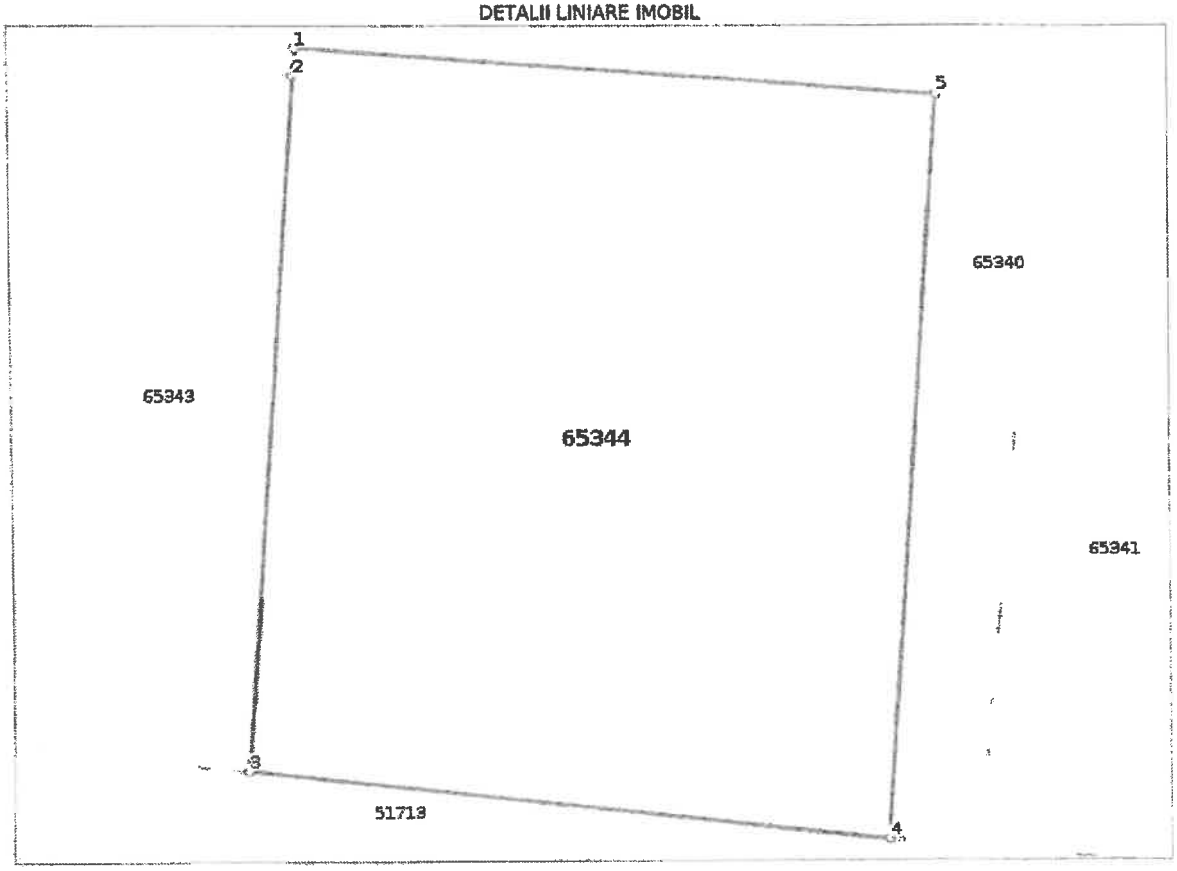
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
65344	20	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	20	-	-	-	imobil neingradit

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	0.167
2	3	4.53
3	4	4.186
4	5	4.865
5	1	4.183

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
09-11-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DANA NELI SALAGIAN
Dana-Neli Salagian
Semnat digital de Dana-Neli Salagian
Data: 2021.11.09 16:08:33 +02'00'
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

CONTRACT DE VINZARE CUMPARARE

Nr. 507 din 21/04/1997

Intre R.A.T.A.C.F.L. Turda, cu sediul in Turda, str.Axente Sever nr. 2 reprezentata prin inginer BERCEA AUREL - director si economist RUS VIRGINIA - director economic in calitate de vinzatori, pe de o parte si RUS GHEORGHE domiciliat in TURDA str. V.ALEXANDRII nr.2 etaj 0 apart. 1 judetul CLUJ posesor(oara) al(a) buletinului de identitate seria AO nr. 129798 emis de Pol. TURDA la data de 07/03/1978 si sotia (sotul) RUS ANA posesor(oara) al (a) buletinului de identitate seria BZ nr. 895509 eliberat de politia TURDA la data de 21/06/1985 pe de alta parte, in calitate de cumparatori in baza Legii nr. 112/25 nov.1995 ca urmare a aprobarii cererii nr. 5559 din 08/08/1996 a intervenit urmatorul contract:

1.R.A.T.A.C.F.L.Turda in numele Consiliului Local Turda,in calitate de administrator vinde si RUS GHEORGHE si sotul (sotia) RUS ANA cumpara locuinta situata in TURDA str.V.ALEXANDRII nr. 2 etaj 0 apartament 1 conform schitei de plan ce face parte integranta din contract.

Locuinta ce se vinde este ocupata de cumparator in baza contractului de inchieriere nr. 1562 din 08/08/1996 si este compusa din 2 camere,bucatarie,camara,baie in suprafata utila de 61.000 mp, executata pe terenul inscris in Cartea Funciara cu numarul 5649,2504 comuna TURDA numar topo. 2995/1/2 precum si anexe gospodaresti din constau din pivnita,imprejmuire in suprafata 0.000 mp si imprejmuire 0.000 ml.

Se atribuie cumparatorului(rilor) suprafata de 54.00/ 101.00 a parte de teren,aferent constructiei,in proprietate,in conformitate cu articolul 35 din Legea nr. 18/1991.

2. Pretul total al locuintei conform fisei de calcul (anexa 1) si pr.verbal nr. 1635 din 24.04.2000 este de 8508431 lei, care se va achita in felul urmator: avans 1631697 lei , comision 85084 lei, achitat cu chitante nr. 5898,5899,5900 din data de 21/04/1997 diferenta de 6791650 lei se va achita in rate lunare in termen de 10 ani cu o dobinda de 25.00 % pe an conform contractului de impreumut nr. 507 din 21/04/1997 .

3. Susnumita vinzatoare, consimtim la intabularea dreptului de proprietate ca bun comun fiind casatorit(a) , cu titlu de drept de cumparare in cartea funciara.

Nu am ,atit eu, sotia(sotul), cit si copii minori, alta locuinta proprietate personala si nici nu am instrainat o locuinta dupa 01 ianuarie 1990 in localitatea de domiciliu.

- / -

4. In conformitate cu prevederile art.9 alin. 8 din Legea 112/1995, apartamentul dobindit in baza prezentului contract, nu poate fi instrainat 10 ani de la data cumpararii.

5. Cumparatorii ce devin proprietari prin efectul contractului, a locuintelor situate in imobilele considerate monumente istorice prevazute de art. 2 liera C din Ordonanta Romaniei nr. 68/94 aprobata prin Legea nr. 41/95, vor respecta prevederile privind protectia, conservarea si restaurarea imobilului in conformitate cu prevederile art.24 din O.G.R. nr. 68/1994 aprobate prin Legea 41/1995.

6. Prezentul contract s-a incheiat in 5 (cinci) exemplare din care 4 (patru) exemplare originale se inmineaza cumparatorului.

Contractant,
R.A.T.A.C.F.L. TURDA
Director,
ing. Bercea Aurel

Director ec.,
ec. Rus Virginia

Cumparator,
RUS GHEORGHE

RUS ANA

Of. Juridic,
jr. Fenesan Aurelia

Sef birou F. L.,
jr. Tot Vasile

Intocmit,
Tranca Miuta

- Terase,
- Nota explicativa - Anexa Carpoda.
Sala mare - ... 500 lei/2 h.

RESIDUO
PLAN DE SITUATIE
SC. 1:500

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

Nr. cerere	53841
Ziua	15
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110565641

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58516 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2504 TURDA

Adresa: Loc. Turda, Str Vasile Alexandri Nr.2, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1995/1/2	101	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1995/1/2-C1	Loc. Turda, Str Vasile Alexandri Nr.2, Jud. Cluj	CASA FAMILIALA compusă din 2 camsre,bucătărie, cămară,baie,pivniţă

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
4648 / 11/04/2001	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 207/1997 emis de RATACFL TURDA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare in baza legii 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 108/404 1) **RUS GHEORGHE**	A1 / B.5
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2504 TURDA)interdictie sub B.4	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare in baza legii nr. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) **RUS GHEORGHE**	A1.1 / B.5, B.8
5716 / 07/03/2017	
Act Notarial nr. 267, din 07/03/2017 emis de Mora Rodica Maria;	
B5 Se notează actul de lichidare a regimului comunităţii legale autentificat sub nr. Mora Rodica Maria de notar public - se stabileşte cota de contribuţie la dobândirea bunurilor comune de 1/2 parte pentru fiecare fost soţ, ca fiind cota de 1/2 parte pentru Rus Gheorghe, cota de 1/2 parte pentru Rus Ana.	A1.1
Act Notarial nr. 25, din 07/03/2017 emis de Mora Rodica Maria;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moştenire bun propriu, dobandit prin Succesiune, cota actuala 27/404 1) **RUS GHEORGHE**	A1
OBSERVATII: cota de 1/4 parte	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu cu titlu de drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) **RUS GHEORGHE**	A1, A1.1
37435 / 13/09/2021	
Act Notarial nr. 52, din 10/09/2021 emis de Iordanescu Dan; Act Notarial nr. 2388, din 10/09/2021 emis de Iordanescu Dan;	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE ,mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 81/1616 1) **RUS GABRIELA-OLIMPIA**	A1
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 243/1616 1) **RUS ALEXANDRU-OVIDIU**	A1
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) **RUS GABRIELA-OLIMPIA**	A1.1

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 9/32	A1.1
	1) **RUS ALEXANDRU-OVIDIU**	
53841 / 15/12/2021		
Act Administrativ nr. 194, din 25/11/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 47/101	A1
	1) **MUNICIPIUL TURDA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1995/1/2	101	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	101	-	-	1995/1/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1995/1/2-C1	constructii de locuinte	-	Cu acte	CASA FAMILIALA compusa din 2 camsre, bucătărie,cămară,baie,pivniţă

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
24-12-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
OLIMPIA MUNTEAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 115

din data de 30.06.2021

privind aprobarea documentației tehnice de dezmembrare a unor imobile situate administrativ în Municipiul Turda, str. Republicii nr. 12, județul Cluj

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06.2021;

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind aprobarea documentației tehnice de dezmembrare a unui imobil situat administrativ în Municipiul Turda, str. Republicii nr.12, județul Cluj, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* comun al Serviciului Evidența Patrimoniului și al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, precum și *avizul* comisiei de specialitate nr. 3 - pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții*, a Consiliului Local al Municipiului Turda;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 3, lit. g, art. 129, alin. 2, lit. c și alin. 6, lit. c, art. 196 alin. 1, lit. a, art. 129 alin 6, lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și functionare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația tehnică de dezmembrare a unui imobil situat administrativ în Municipiul Turda, str. Republicii nr. 12, județul Cluj, identificat după cum urmează: imobil având număr înscris în CF 62244 Turda, prevăzut cu nr. cad. 62244, în suprafață totală de 1030 m.p.

Art. 2. Se aprobă înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în favoarea Municipiului Turda - domeniul privat, a următoarelor imobile rezultate în urma dezmebrării:

1. Lotul nr. 1, cu destinația *Servitute de trecere delimitată între punctele C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, V*, în suprafață de 407 m.p., rezultat din dezmembrarea imobilului înscris în CF 62244 Turda, nr. Cad. 62244, deschizându-se un nou CF cu nr. 65340, având nr. cadastral 65340.

2. Lotul nr. 2, cu destinația imobil delimitat de amprenta la sol a construcției *Servitute de trecere între punctele A, B, C, D*, în suprafață de 495 m.p., rezultat din dezmembrarea imobilului înscris în CF 62244 Turda, nr. Cad. 62244, deschizându-se un nou CF cu nr. 65341, având nr. cadastral 65341.

3. Lotul nr. 3, cu destinația imobil neîmprejmuit, în suprafață de 76 m.p., rezultat din dezmembrarea imobilului înscris în CF 62244 Turda, nr. Cad. 62244, deschizându-se un nou CF cu nr. 65342, având nr. cadastral 65342.

4. Lotul nr. 4, cu destinația imobil neîmprejmuit, in suprafata de 32 m.p., rezultat din dezmembrarea imobilului înscris în CF 62244 Turda, nr. Cad. 62244, deschizându-se un nou CF cu nr. 65343, având nr. cadastral 65343.

5. Lotul nr. 5, cu destinația imobil neîmprejmuit, în suprafață de 20 m.p., rezultat din dezmembrarea imobilului înscris în CF 62244 Turda, nr. Cad. 62244, deschizându-se un nou CF cu nr. 65344, având nr. cadastral 65344.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevazut de lege, Primarului municipiului Turda, Institutiei Prefectului Judetului Cluj, precum și Serviciului Evidență Patrimoniu, Serviciului Administratie Publica Locala si Serviciului Urbanism si Amenajarea Teritoriului în vederea ducerii la îndeplinire, si se aduce la cunostinta publică prin afisare la sediul Consiliului Local Turda si postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Pîrlea Daniela

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL
al municipiului TURDA,
Jr. Mărgineanu Elena Mihaela

VOTURI: pentru 19
împotrivă -
abţineri -
Numărul total al consilierilor în funcţie este 21.
Numărul consilierilor participanţi la vot este 19.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Turda
Localitate: Turda, Strada Libertatii nr.1, parter BLOC TURN, Cod postal 401157, Jud. Cluj Tel/Fax. 0264/316535 Tel.0364/101269

Nr.cerere	11858
Ziua	18
Luna	03
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 62244 / UAT Turda

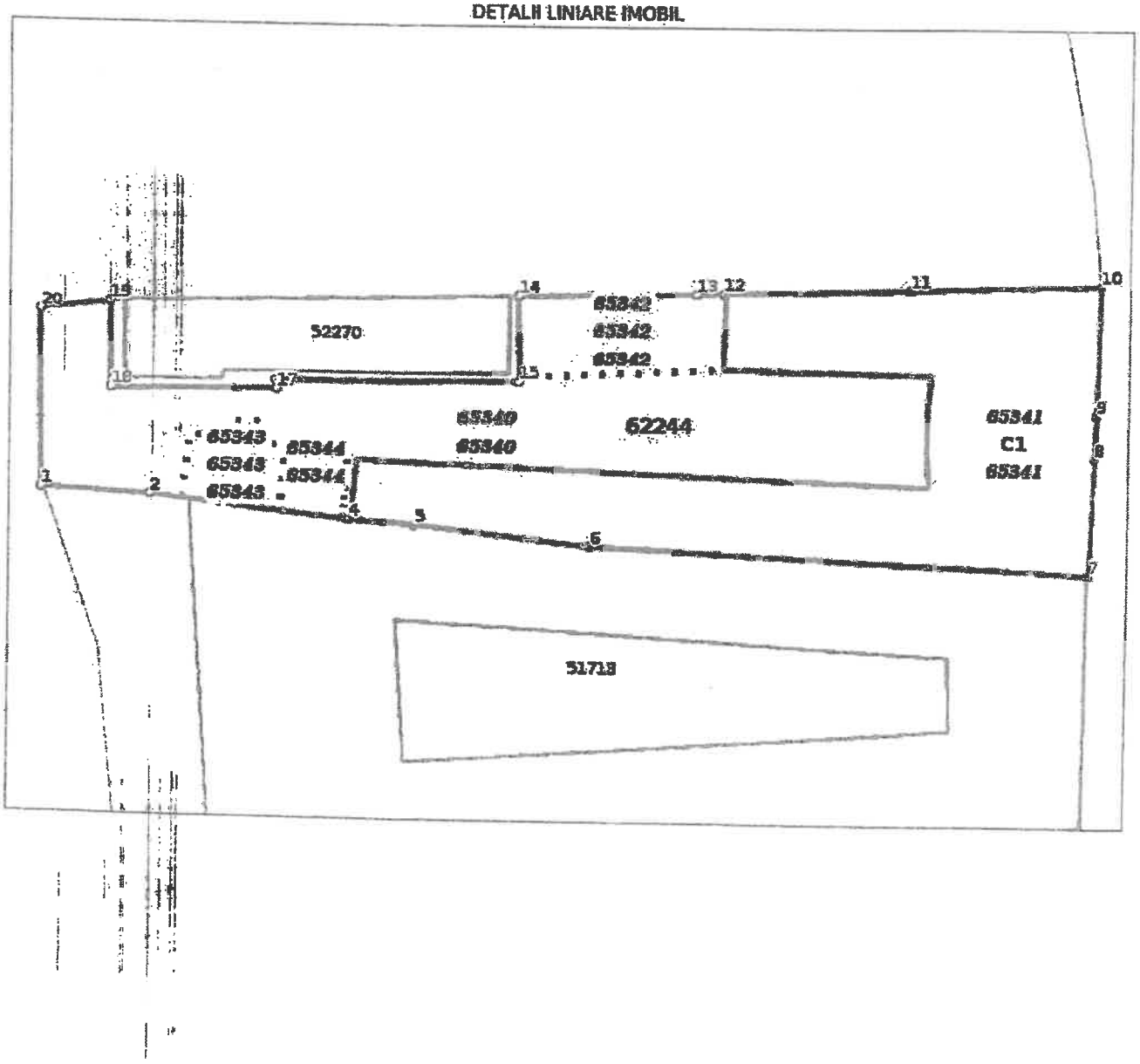
TEREN intravilan
Adresa: Loc. Turda, Str Republicii, Nr. 12, Jud. Cluj

Comuna/Oraş/Municiplu: Turda

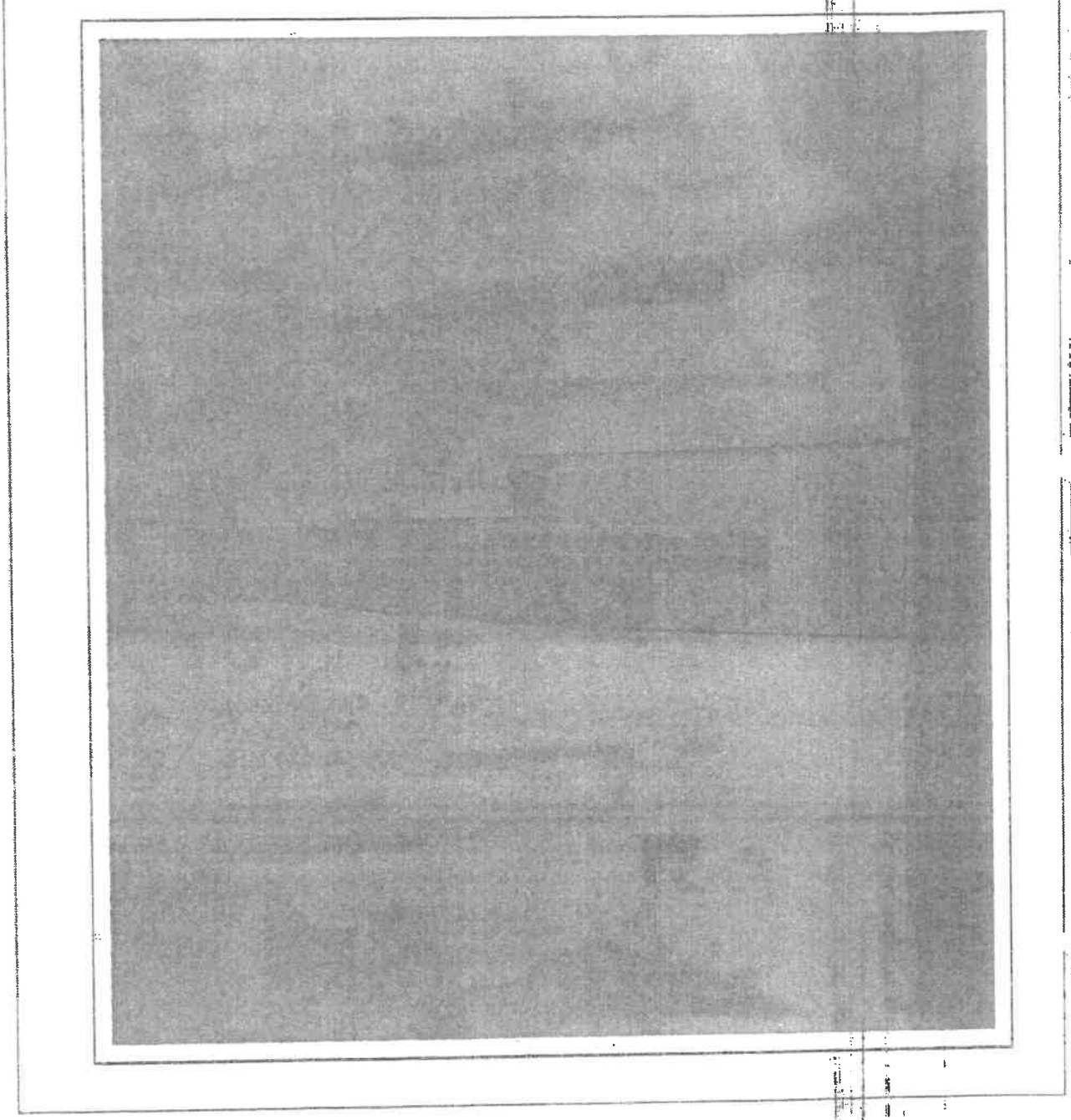
Nr. cadastral	Suprafaţa	Observaţii / Referinţe
62244	1030	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.030			imobil neingradit
	TOTAL:		**1.030**			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	62244-C1	constructii de locuinte	495	Cu acte	Casa familiala compusa din: la subsol - 7 boxe, pivnita, 2 depozite, 1 hol si 1 coridor, la parter - 2 incaperi pentru comert (spatii vanzare) 1 oficiu, 1 WC, 1 coridor, 1 sala de productie, 1 vestiar, 4 depozite, 1 magazie, 1 birou, 1 grup sanitar, 2 antreuri si Casa scarii, la etaj - 8 camere, 4 bucatarii, 1 WC, 1 logie, 2 antreuri, 1 sas, 1 coridor deschis si Casa scarii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute **din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.312
2	3	13.428
3	4	0.056
4	5	4.388
5	6	11.87
6	7	33.939
7	8	8.008
8	9	2.99
9	10	8.98
10	11	13.221
11	12	12.523
12	13	1.78
13	14	12.024
14	15	6.009
15	16	16.213
16	17	0.603
17	18	11.211
18	19	6.091
19	20	4.644
20	1	12.509

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	11858	18.03.2021	30.03.2021	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 11858 inregistrată la data de 18.03.2021, s-a propus dezmembrarea imobiluiui rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	65340	407	Loc. Turda, Str Republicii, Nr. 12, Jud. Cluj
2	65341	495	Loc. Turda, Str Republicii, Nr. 12, Jud. Cluj
3	65342	76	Loc. Turda, Str Republicii, Nr. 12, Jud. Cluj
4	65343	32	Loc. Turda, Str Republicii, Nr. 12, Jud. Cluj
5	65344	20	Loc. Turda, Str Republicii, Nr. 12, Jud. Cluj

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CLUJ la data: 30-03-2021
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

OANA ELENA SELEGEAN

Oana-Elena Selegean

Digitally signed by Oana-Elena Selegean
Date: 2021.03.30 12:02:07 +03'00'

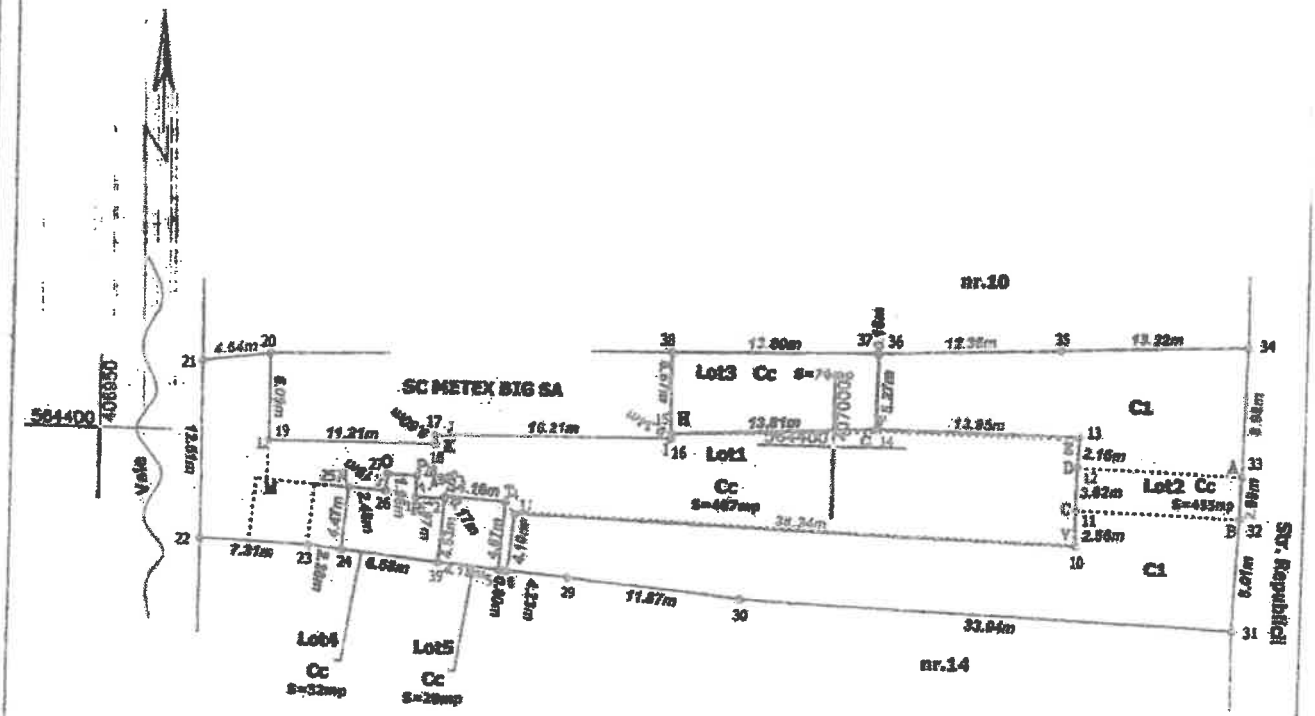
Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

ANEXA NR.1.3

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
62244	1030	mun. Turda, str. Republicii, nr. 12, jud. Cluj

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
62244	Turda



Dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)				
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp) act	Suprafata (mp) mas	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
62244	1030	Cc		65340	432	407	Cc	neimprejmuit-Lot1
				65341	495	495	Cc	delimitat de C1-Lot2
				65342	76	76	Cc	neimprejmuit-Lot3
				65343	32	32	Cc	neimprejmuit-Lot4
				65344	20	20	Cc	neimprejmuit-Lot5
Total	1030		-	Total		1030		-

Executant:

Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Andrei Ciobanu

Digitally signed by Andrei Ciobanu
Date: 2021.03.17 14:35:58 +02'00'

Data: 18.12.2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Oana-Elena Selegean

Digitally signed by Oana-Elena Selegean
Date: 2021.03.30 12:06:08 +03'00'

Stampila BCPI

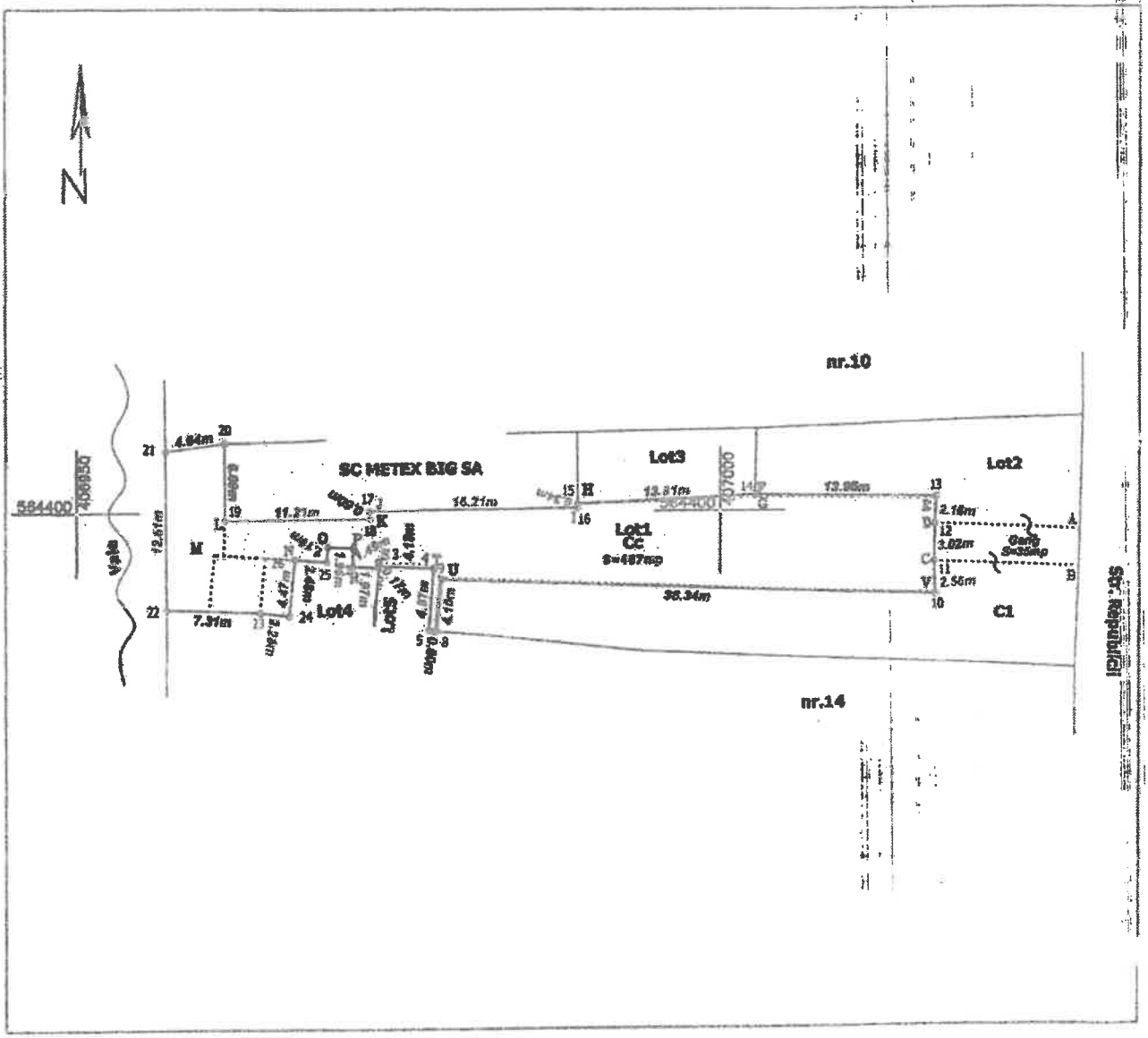
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

anexa 1.35

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
65340	407mp	mun.Turda, str. Republicii, nr.12, jud. Cluj

Cartea Funciara nr.		UAT	Trda



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
	Cc	407	Imobil neimprejmuit *Servitute de trecere delimitata intre punctele C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,R,S,T,U,V*
Total		407	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata = 407 mp
Suprafata din act = 432 mp

Executant: Ciobanu Andrei

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

DATA: 04.02.2021

Andrei Ciobanu

Digitally signed by Andrei Ciobanu
Date: 2021.03.02 14:36:16 +03'00'

CERTIFICA
CIOSANU Andrei
17.01.2018

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

DATA:

Oana-Elena Selegean

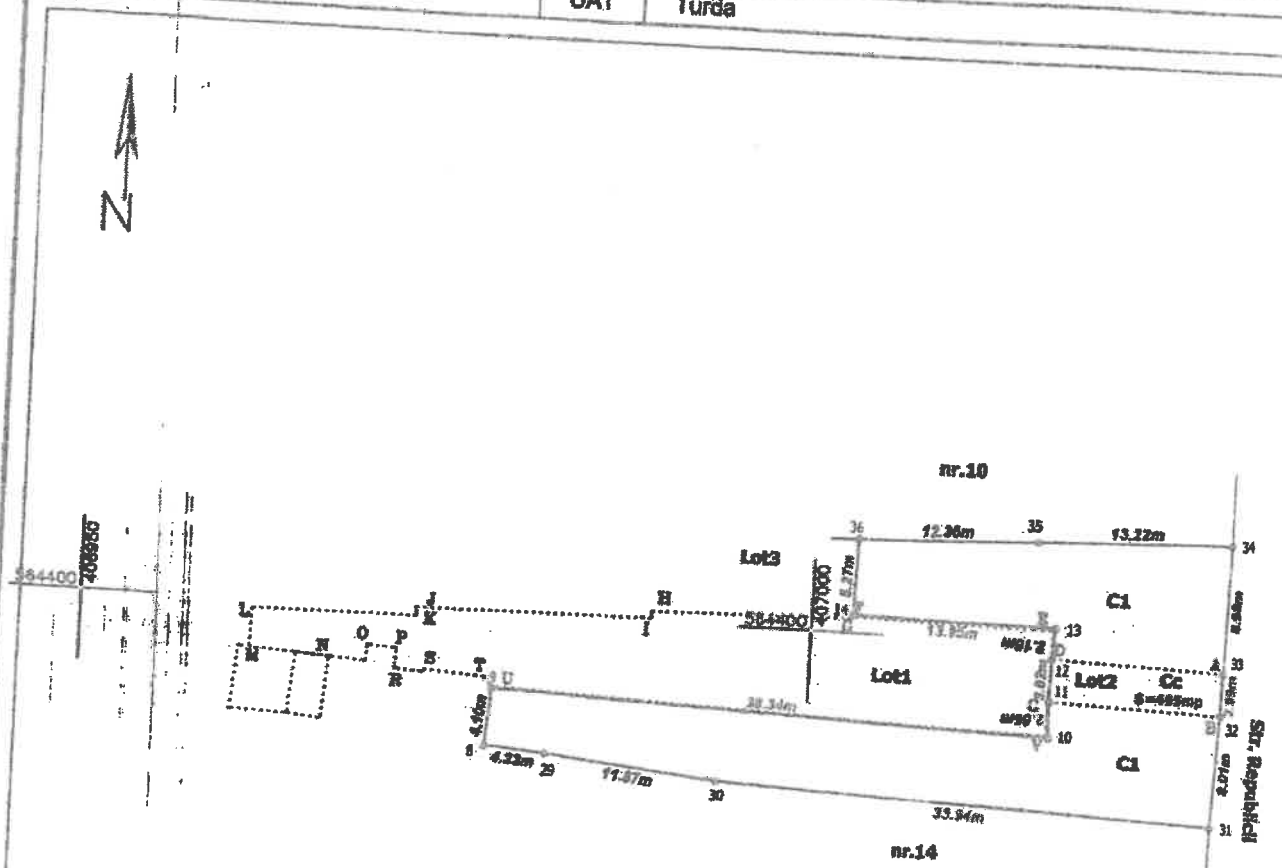
Digitally signed by Oana-Elena Selegean
Date: 2021.03.30 12:05:53 +03'00'

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

anexa 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
65341	495mp	mun.Turda, str. Republicii, nr.12, jud. Cluj
Cartea Funciara nr.		UAT: Turda



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
	Cc	495	Imobil delimitat de amprenta la sol a constructiei
Total		495	*Servitute de trecere delimitata intre punctele A,B,C,D*

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CI	495	Casa familiala compusa din: la subsol - 7 boxe, pivnita, 2 depozite, 1 hol si 1 coridor, la parter - 2 incaperi pentru comert (spatii vanzare) 1 oficiu, 1 WC, 1 coridor, 1 sala de productie, 1 vestiar, 4 depozite, 1 magazie, 1 birou, 1 grup sanitar, 2 antreuri si Casa scarii, la etaj - 8 camere, 4 bucatarii, 1 WC, 1 logie, 2 antreuri, 1 sas, 1 coridor deschis si Casa scarii *Inscrise in CF*
Total			

Suprafata masurata = 495 mp
Suprafata din act = 495 mp

Executant: Ciobanu Andrei

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

DATA: 24.02.2021

Andrei Ciobanu
Digitally signed by Andrei Ciobanu
Date: 2021.03.17

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

DATA:

Oana-Elena Selegean
Digitally signed by Oana-Elena Selegean
Date: 2021.03.30 13:05:39 +03'00'

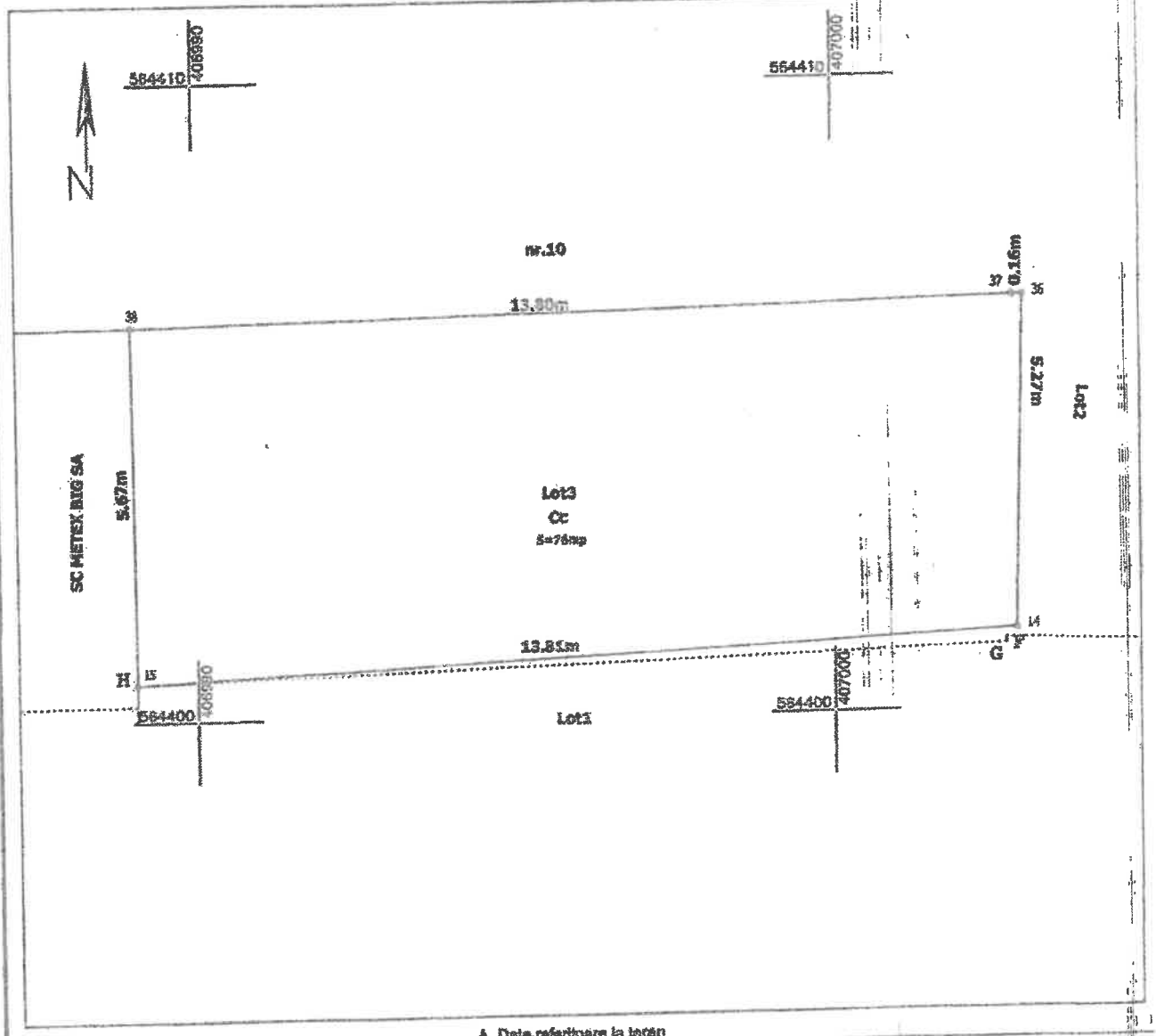
anexa 1.55

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
65342	76mp	mun.Turda, str. Republicii, nr.12, jud. Cluj

Cartea Funciara nr		UAT	Turda



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
	Cc	76	Imobil neimprejmuit
Total		76	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata = 76 mp
Suprafata din act = 76 mp

Executant: Ciobanu Andrei

Confirm executarea masuratorilor pe teren, corectitudinea inscrierii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

DATA: 04.02.2021

Andrei Ciobanu

Digitally signed by Andrei Ciobanu
Date: 2021.03.17 14:26:27 +02'00'

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

DATA:

Oana-Elena Selegean

Digitally signed by Oana-Elena Selegean
Date: 2021.03.30 12:05:26 +03'00'

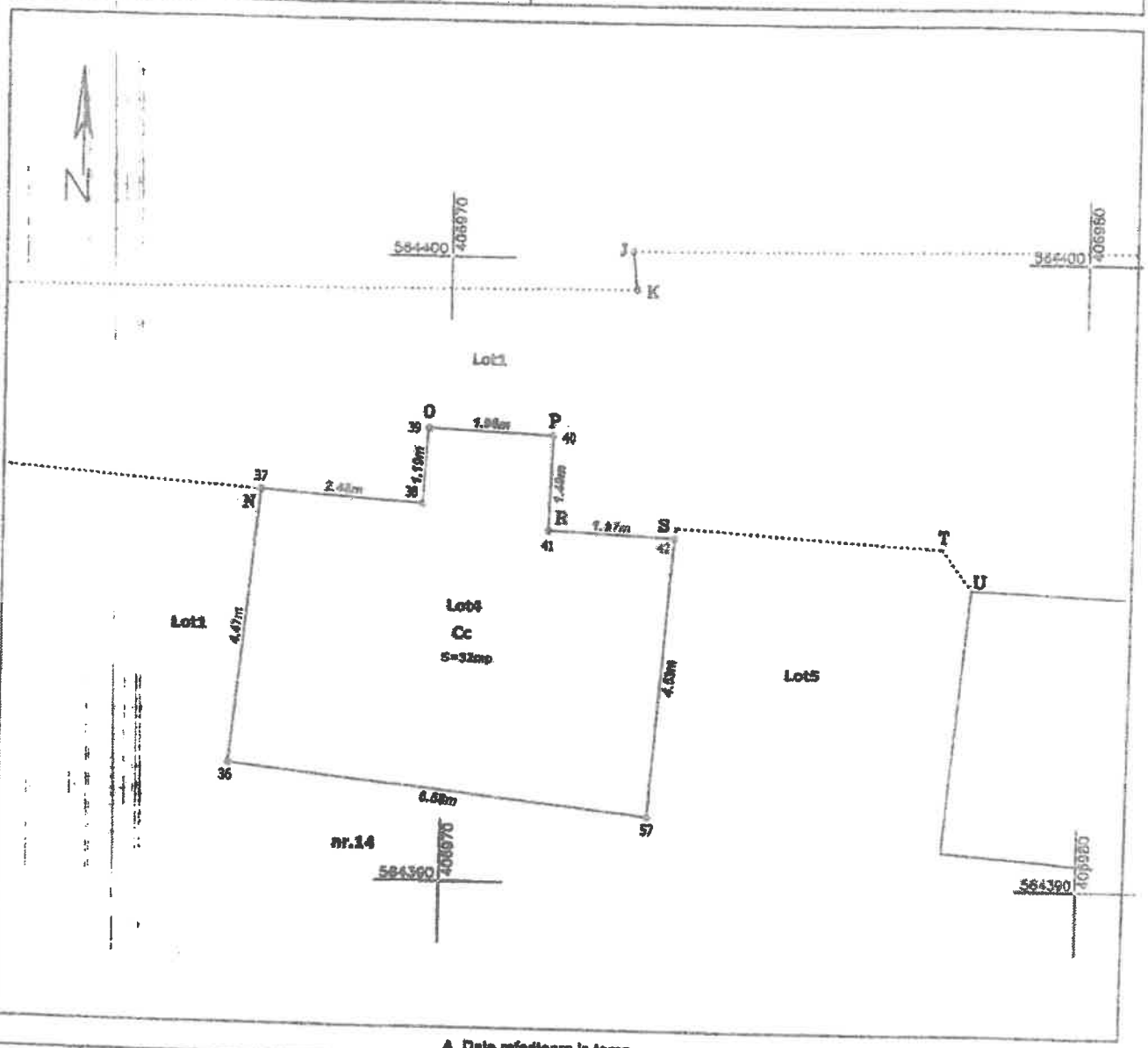
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

anexa 1.35

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
65343	32mp	mun.Turda, str. Republicii, nr.12, jud. Cluj

Cartea Funciara nr.		UAT	Turda



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
	Cc	32	Imobil neimprejmuit
Total		32	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata = 32 mp
Suprafata din act = 32 mp

Executant: Ciobanu Andrei

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inscrierii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Andrei Ciobanu

Digitally signed by Andrei Ciobanu
Date: 2021.03.17

DATA: 05.02.2021

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numerului cadastral

Oana-Elena Selegean

Digitally signed by Oana-Elena Selegean
Date: 2021.03.30 12:05:11 +03'00'

DATA:

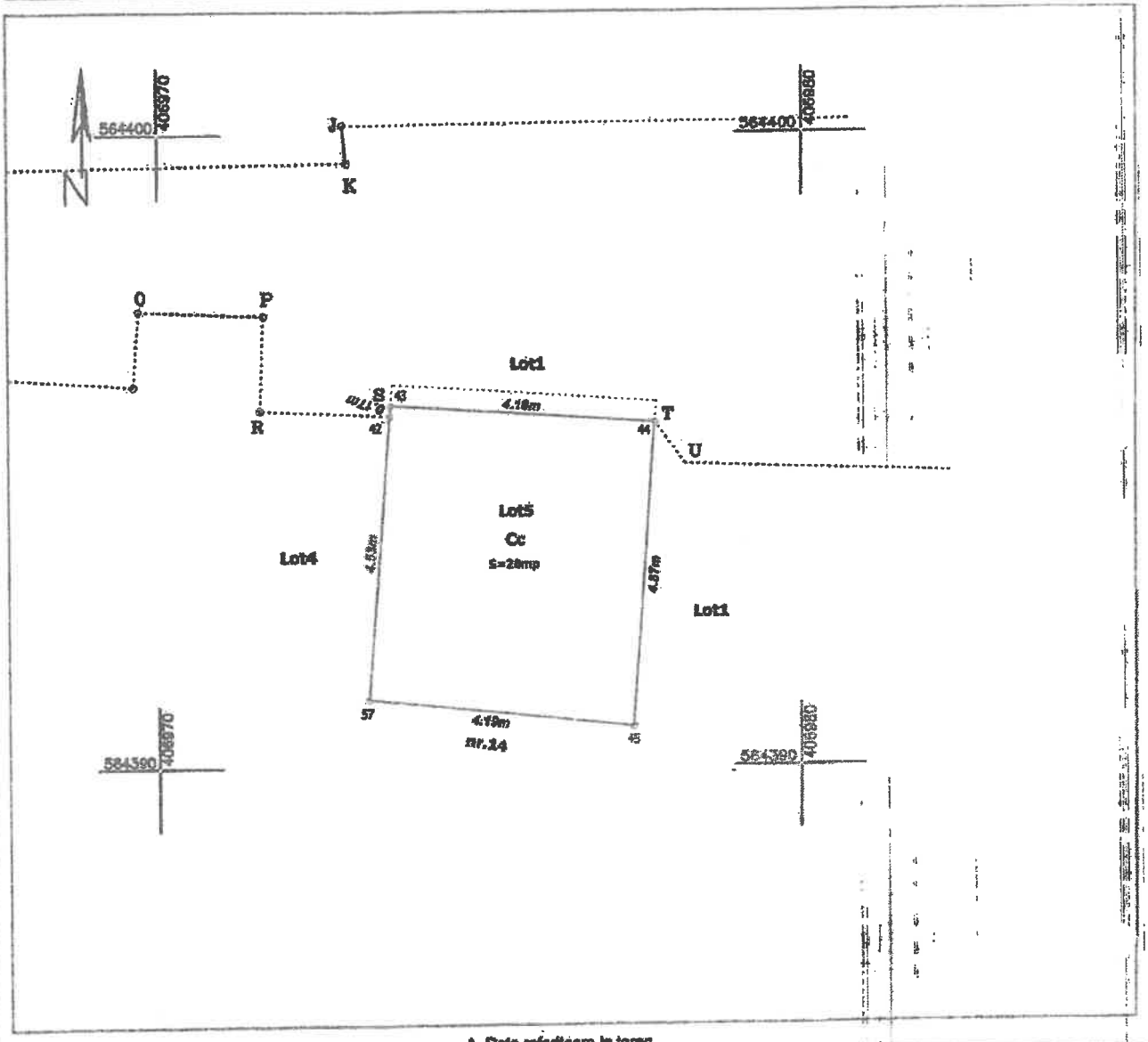
anexa 1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
65344	20mp	mun.Turda, str. Republicii, nr.12, jud. Cluj

Cartea Funciara nr.		UAT	Turda



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
	Cc	20	imobil neimprejmuit
Total		20	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata = 20 mp
Suprafata din act = 20 mp

Executant: Cioban Andrei

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

DATA: 04.02.2021

Digitally signed by Andrei Cioban

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

DATA:

Digitally signed by Oana-Elena Selegean
Date: 2021.03.30 12:04:54 +03'00'

IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:
Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Piața Republicii, nr. 12, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda- cotă parte de 1/1- 20 mp.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea schimbarii de terenuri intre Primăria Turda și Fam. RUS Gheorghe.
Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 10.05.2022, in municipiul Turda, Piața Republicii, nr. 12, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan CISMAȘ , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat: 1 parcela de teren intravilan, inscris la BCPI Turda:
- CF nr. 65344- in suprafata de 20 mp– teren incadrat in Domeniul privat al Primăriei Turda.

A fost analizat amplasamentul si starea terenurilor de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inscrisa in Extrasul de Carte Funciare - in Anexa 1.

Avand in vedere acest lucru s-a trecut la intocmirea raportului de evaluare in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila pe piata in starea constatata la data inspectarii.
Nu face obiect al evaluării construcția existentă pe teren dar neinscrisă la Cartea Funciară.

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	**1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)** **2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** **3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)** **4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)** **5. SEV 104- Tipuri ale valorii** **6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare** **7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** **8. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului** **9. SEV 400 – Verificarea evaluarilor**
Ghiduri metodologice de evaluare	**10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Metodologia de evaluare aplicata:

- **abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile**
- **abordarea prin metoda extractiei- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- putine informatii de piata relevante disponibile - nu se impun alte metode.**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
INDREI ROMULUS FABIAN
Legitimația Nr. 13325
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 17.05.2022.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului :**

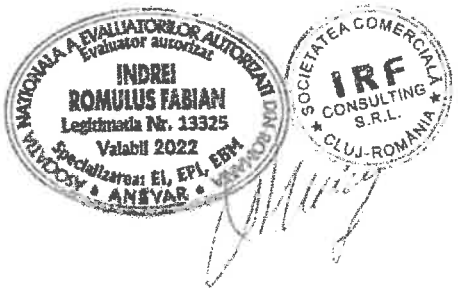
- **teren cu S= 20 mp- V= 1.368 EUR, adica cca. 6.770 Lei (rotunjit)**

Valoarea nu include valoarea TVA

Ipoteze:

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9469 LEI/EUR, valabil la 17.05.2022*

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2022 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Piața Republicii, nr. 12 , jud. Cluj**.

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2022, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

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

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
17.05.2022



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

NR. 57/2022

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Piata Republicii, nr. 12 , jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda- domeniul privat

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

MAI 2022

CUPRINS

Declaratie de conformitate 3
CAPITOLUL I INTRODUCERE 6
1.1 REZUMAT 6
1.2 CERTIFICARE 7
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 7
2.1 IPOTEZE 7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII 8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT 8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE 9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA 9
2.6 MODALITATI DE PLATA 9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII 9
2.8 SURSE DE INFORMATII 9
2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE 9
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR 10
3.1 Procedura de evaluare 10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII 10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI 10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII 10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE 12
4.2 EVALUAREA TERENULUI 12
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata 13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei 17
4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE 17

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
ANEXA Nr. 2:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 3	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 4	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 57 din 17.05.2022

1.	**EVALUATOR**	**SC IRF CONSULTING SRL**
	Legitimatie ANEVAR	**Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2022**
	Evaluator autorizat	**INDREI ROMULUS FABIAN**
	Parafa	**Nr. 13325 – valabila 2022**
	Adresa evaluatorului	▪ **Orasul: CLUJ-NAPOCA** ▪ **Strada Fagului, nr. 63-69,** ▪ **Telefon 0722- 983 884,** ▪ **E-mail: irfcons@yahoo.com**
2.	**CLIENT**	**Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
	Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264 313160 Fax: 0264317081
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	**PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
3.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**Proprietate compusa din:-1 PARCELA TEREN INTRAVILAN inscrise la BCPI Turda:** **- CF nr. 65344- in suprafata de 20 mp**
	Proprietar	**MUNICIPIUL Turda- - domeniul privat**
	Adresa proprietatii	▪ **Oras Turda, Piața Republicii, nr. 12**
	Conditii limitative deosebite	**Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata**
4.	**DECLARAREA VALORII**	
	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	**Valoarea de piata a terenului 20 mp:** **V= 1.368 EUR, adica cca. 6.770 LEI**

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 10.05.2022.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➢ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 17.05.2022, in ipoteza ca acestea nu au suferit nicio modificare din punct de vedere juridic si fizic de la data inspectiei.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii.
8. Pentru estimarea valorii de piata a terenului evaluat se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.Astfel, valoarea a fost estimata pentru o suprafata de 150 mp (suprafata minima pentru construire) si s-a alocat ulterior valoare pentru suprafata parcelei de 20 mp - proprietate a Primăriei Turda.
9. **Pe teren este o construcție neinscrisă la CF,activitate de prestări servicii- reparații telefoane**

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan amplasata in Turda, Piața Republicii, nr. 12 , in suprafață:

- **20 mp- inscris in CF nr. 65344, Cap. A1**

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Piața Republicii, nr. 12, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda..

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- MUNICIPIUL Turda şi PRIMARIA MUNICIPIULUI Turda.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan. Extras de Carte Funciara a fost disponibilă la data evaluarii- copie in ANEXA 1.

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data

raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

Proprietar: MUNICIPIUL TURDA- domeniul privat.
Dreptul de proprietate : DEPLIN dobândit prin Lege, conform inscrisurilor din Cartea Funciară sub Cap.B7.

- Terenul inscris in CF 65344- dobândit prin lege, inscris in CF sub act nr.45037/03.11.2021- BCPI Turda

Terenul a fost indicat si identificat de catre reprezentantul proprietarului

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

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- nu se aplica- nu sunt informatii de piata

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piata", definita astfel de SEV 100 – Cadrul general:
„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 17.05.2022, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9469 LEI/EUR
In procesul de evaluare s-au utilizat date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 10.05.2022 in prezenta Dlui Dan CISMAȘ, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 10-20 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de Carte Funciara.**

2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

➢ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;

➢ inspectia bunurilor imobile,;

➢ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

➢ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

➢ deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;

➢ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

➢ aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Identificarea scriptică:

Dobandirea:

- Prin LEGE: act administrativ nr. 115/30.06.2021- emis de Primăria Municipiului Turda
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

Identificarea faptică- inspectarea la fața locului

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINĂTĂȚI

Zona ultra centrala a orasului, zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte vechi cu regim de inaltime S+P+ 1-3 nivele- preponderent- si sedii de firme, spatii comerciale, supermarket Carrefour, Penny, hoteluri, restaurante,

In zona se afla supermarketuri Carrefour (la cca. 100 m), Penny market la cca. 500 m si KAUFLAND, LIDL, PROFI (la cca, 2000 m), centru comercial Turda City Center,

In zona se afla :

- Centrul istoric al orasului – piata Republicii
- Unitati comerciale la cca 50- 300 m magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere
- Primaria Turda la cca. 500 m in Piata 1 Decembrie
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 4 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

- Hotel POTAISSA la cca. 200 m, Hotel CENTRUM la cca. 400 m

Unitati medicale- in centrul orasului - cabinete medici de familie si Spitalul Municipal – strada Andrei Mureşanu- la cca. 1.2 km

Sedii de banci- la cca 200 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, CEC Bank in Piata Republicii

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*
Retea urbana de apa: *existenta*
Retea urbana de canalizare: *nu este*
Retea urbana de termoficare: *nu este*
Retea urbana de gaze: *existenta*
Retea urbana de telefonie mobila: *existenta*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte comune, acces din curtea comuna

- Suprafata parcelei de teren S = 20 mp
- Deschiderea 4.183 m, raportul laturilor fiind de 1 / 1.14: acces din Strada Republicii prin gangul imobilului cu nr. cadastral 65341 şi cadastral 62244- drept de servitute inscris in CF sub Cap.B8.
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat- Piaţa Republicii şi apoi curtea comună.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

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

In cazul dat proprietatile analizate sunt proprietati imobiliare de tip teren intravilan construibil, localizat in zona periferica a municipiului Turda- zona de preponderent de resedinte individuale vechi, zona linistita cu trafic rutier redus, in zona de interes turistic ale orasului- Salina Turda, Baile sarate si Grădina Zoologica Turda.

In municipiul Turda, oras cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial.

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

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

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

Analiza cererii solvabile

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

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.
Zona de interes pentru investitori o constitue vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUFLAND.

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-50 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

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

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

Pentru a fi luata in consideratie, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.
Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de **"teren pentru constructii- spații de prestări servicii"**.

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

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari in evaluare :

a) abordarea prin piata;
b) abordarea prin venit;
c) abordarea prin cost.

In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafata de teren evaluata este, in opinia mea, prea mica pentru a fi clasata la terenuri construibile. Suprafața minimă a unui teren construibil, conform PUG Turda este de 150 mp. Pentru estimarea valorii de piata a parcelei de teren se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.

Astfel, in analiza se ia o suprafata totala de 150 mp si se aloca valoarea aferenta suprafetei de 20 mp .

Estimarea valorii de piata prin abordarea prin comparatii piata se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea proprietatii de evaluat si valorile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau ofertate recent.

Abordarea se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de bunuri sau asemanatoare cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate.

Abordarea prin piata consta in analiza vanzarilor sau ofertelor recente de bunuri imobiliare similare cu bunul de evaluat si ajustarea preturilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor mobile de evaluat.

Din analiza pietei specifice a rezultat, ca exista disponibilitatea de tranzactionare a unor bunuri similare pe piata libera. Informatiile au fost obtinute din analiza anunturilor publicate pe diverse site-uri, prezentate in cele ce urmeaza.

Tehnica asimilarii stabileste valoarea unui bun imobiliar prin compararea cu bunuri imobiliare similare dar nu identice, folosind unitati de masura a utilitatii ca baza de comparatie.

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

Ajustarile au fost efectuate la preturile comparabilelor, in functie de superioritatea sau inferioritatea acestora fata de proprietatea imobiliara de evaluat. Pretul comparabilelor a fost diminuat pentru caracteristici superioare bunului si majorat pentru caracteristici inferioare subiectului:

pretul comparabilei ± ajustari = valoare

Astfel, preturile de oferta au fost ajustate cu o marja de negociere, iar valorile estimate rezultate in grila datelor de piata au fost ajustate pe baza elementelor de comparatie.

In cazul terenului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicatiile care au anunturi imobiliare si de la consultarea unor agentii imobiliare, precum si unele tranzactii cunoscute de evaluator.

Din analiza informațiilor de pe piața imobiliară din Turda se desprinde ideea că cele mai mari valori și cele mai tranzacții cu parcele de teren sunt în zona Cartier Primăverii. Valorile de ofertare în plaja 50- 90 EUR/mp funcție de amplasarea față de rețelele de utilități și a infrastructurii rutiere. Nu s-au reținut comparabile din această zonă.

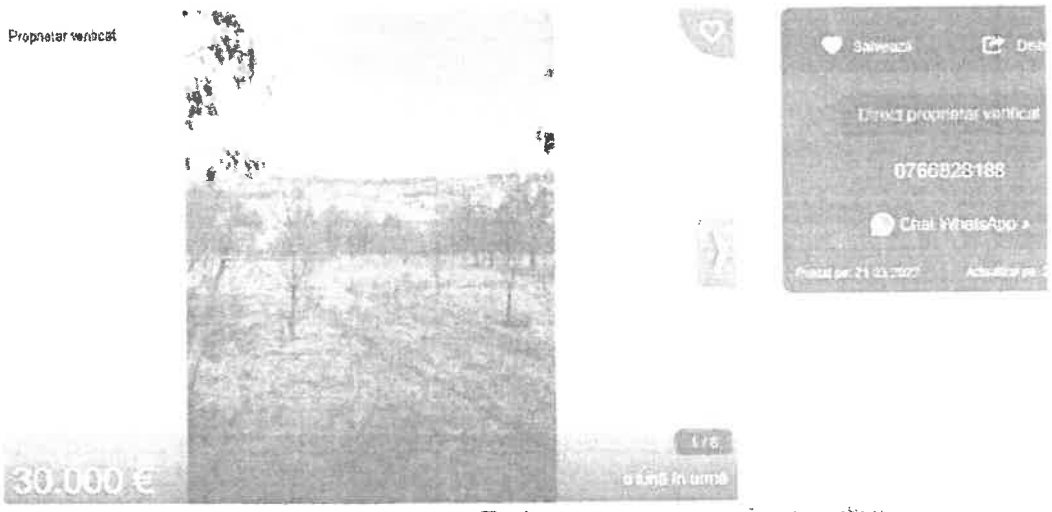
In cazul proprietatii analizata am identificat cateva oferte la vanzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelelor expuse la vanzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii,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

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : https://www.imoradar24.ro/anunturi/587-mp-teren-vanzare-turda-cluj-3514680

Teren de vânzare în Turda la 30 000 €

Casa > Turda > Teren intravilan de vanzare > Turda Noua



Teren intravilan de vanzare - Turda Noua

Detalii

Preț / m²:	50 €	**Suprafață utilă**	587 m²
Clasificare teren:	Intravilan	**Tip terenuri**	Construcții

Facilitati

✓ Apa ✓ Gaz ✓ Electricitate

Descriere

Teren intravilan de vanzare in Turda: -Turda Noua - zona 1 a orasului, Strada Coastei; -587 mp - masuratori topografice noi; -CF nou; -zona ideala pentru locuinta familiala sau pensiune, (aproape de intrarea in sat Tina) - 20 min de mers pe jos; -in capatul strazii, zona deosebit de linistita si in acelasi timp in centru; -utilitati (apa, gaz, curent) la limita proprietatii; -40 minute pana in Piata Ciparu - Cluj-Napoca; -20 minute pana in Campia Turzii; -Panta cu inclinatie usoara; -Plantatie de visini; -Gard de copaci fructiferi la limitele proprietatii; -Zona deosebit de frumoasa si de linistita fara poluare fonica de la trafic; -Front stradal 14m; -Pret negociabil

Comparabila B- https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-constructie-turda-noua-ID879f

520 m² **25 000 €**



Agentia Romidia
Agenție
0747 865 723

Sunt interesat de această pr
as dori să obțin mai multe inf
înainte de a efectua o vizita
Mulțumesc!

620 m² **25 000 €**

Prezentare generala

Suprafata	**620 m²**	Tip teren	**teren intravilan**
Inclinatie	**moderat (20° to 30°)**	Siguranta	
Vizionare la distanta		Tip vanzator	**agentie**

Descriere anunt

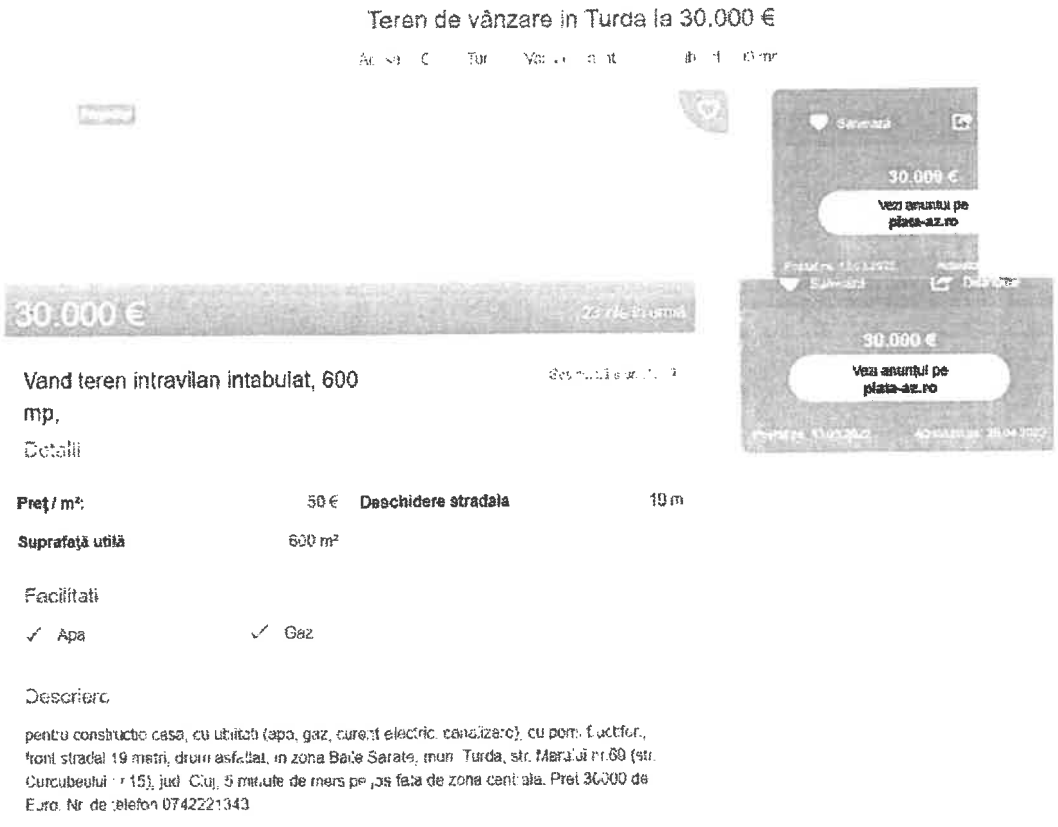
Romidia, ofera spre vanzare, parcele de teren intravilan, cu suprafa de 620 mp, situate in Turda Noua, pe strada Gheorghe Baritiu,, cu toate utilitatile in vecinatate si acces de la doua strazi . Parcelele se afla intr-o zona linistita cu o panorama deosebita asupra orasului.Comision cumparare 0!

Comparabila C : https://www.imoradar24.ro/anunturi/506-mp-teren-vanzare-turda-cluj-2-2713529





Comparabila D – vezi : https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-teren-vanzare-turda-cluj-1-3381080



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

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

Elem.de comparatie	*Propr. de evaluat*	*Comparabila 1*	*Comparabila 2*	*Comparabila 3*	*Comparabila 4*
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditiile pietei	mai-22	mai-22	mai-22	mai-22	mai-22
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Sep 2021 (cea mai veche oferta)- Mai. 2022 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor in Turda**			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
Ajustari		**nu au fost aplicate ajustari**			
Suprafata	150	587	620	644	600
		ajustări pozitive față de comparabile- suprafețele mici sunt mai ușor vandabile			
Ajustari		10%	10%	10%	10%
Vecinatati	case la curte comună, sedii adm., spații comerciale la fațada imobilelor	case/vile, terenuri virane,	case, spatii depoz., servicii	case/vile, terenuri virane,	case/vile, terenuri virane,
		20%	20%	20%	20%
		In zona cele mai bine cotate sunt zonele cu case nou edificate spre periferia localității. Terenul analizat este in zona mixta case și spații administrative, spații comerciale, banci, case in zona veche a orașului			
Localizare	Piața Republicii , nr. 12	str.coastei	str. Gh. Barițiu- exterior	str. Agriculturii- Lic. Agricol	str. Mărului
		Toate comparabilele sunt mult mai slab amplasate față de terenul de evaluat- nu sunt terenuri la vânzare in zona ultracentrală			
Ajustari		40%	40%	40%	50%
Dotare cu utilități	pe teren	la front	in apropiere	la front	la front
Ajustari		**ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu branșamente- ajustări pozitive 40-50%**			
		5%	10%	5%	5%
Raportul laturilor	4.183 ml,1/1.14	14 ml, 1/3	16 ml, 1/2.4	comparabil	19 ml, 1/1.6
		0%	0%	0%	0%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor foarte bun pentru construire in plaja 1/1 - 1/3- nu se impun ajustări				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei 4** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica și are cel mai mic număr de ajustări, la pretul unitar de **81.4 EUR/mp.**

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 68.4 EUR/mp.

Valoarea parcelei de teren in surpafata de 20 mp devine:

V= 1.368 EUR, adica cca. 6.770 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste. ***Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,***

Avand in vedere ca sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactionarea si ofertarea de parcele comparabile in zona analizata, in opinia mea, valoarea relevanta pentru proprietatea de evaluat este relevanta prin Comparatii de piata.

4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Parcela cu S= 20 mp- V= 1.368 EUR, adica cca. 6.770 Lei (rotunjit)**

Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 şi 104.

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

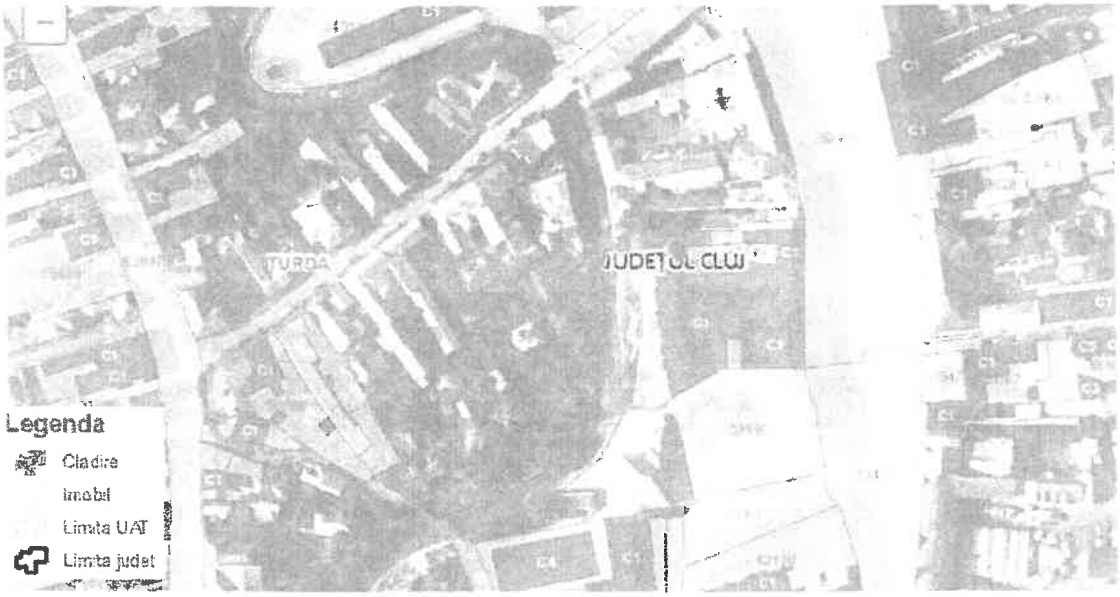
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**V= 1.368 EUR, adica cca. 6.770 Lei**
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	**Abordarea prin Comparatii de piata**
***Valoarea de piata nu include valoarea TVA**	

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






Hotel Potaissa
Muzeul de Istorie Turda


TURDA
JUDEȚUL CLUJ
Legenda
Cladire
Imobil
Limita UAT
Limita judet

ANEXA nr. 3

Teren intrav. Turda, Piața Republicii, nr. 12		17.05.2022	1 Eur =		4.9469 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T1	T4
Suprafata (mp)	150	587	620	644	600
Valoare oferta - cu TVA		30,000	25,000	30,000	30,000
Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA		51	40	47	50
Informatii disponibile la data eval.		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (Euro)		-10	-8	-9	-10
PRET (EURO/mp)		**40.89**	**32.26**	**37.27**	**40.00**
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**40.9**	**32.26**	**37.3**	**40.00**
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**40.89**	**32.26**	**37.27**	**40.00**
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**40.89**	**32.26**	**37.27**	**40.00**
Condițiile pieței	May-22	May-22	May-22	May-22	May-22
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0.0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**40.89**	**32.26**	**37.27**	**40.00**
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare	Piața Republicii , nr. 12	str.coastei	str. Gh. Barițiu-exterior	str. Agriculturii- Lic. Agricol	str. Mărului
Ajustare %		40%	40%	40%	50%
Ajustare (Euro)		16.4	13	14.9	20.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**57.2**	**45.2**	**52.2**	**60.0**
Acces la proprietate	asfaltat,	direct, balastat	direct, asfalt	direct, balastat	direct, asfalt
Ajustare %		10%	0%	10%	0%
Ajustare (Euro)		4.1	0.0	3.7	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**61.3**	**45.2**	**55.9**	**60.0**
Echiparea tehnico - edilitara a zonei	pe teren	la front	in apropiere	la front	la front
Ajustare %		5%	10%	5%	5%
Ajustare (Euro)		2	3.2	2	2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**63.4**	**48.4**	**57.8**	**62.0**
Vecinatati	case la curte comună, sedii adm., spații comerciale la fațada imobilelor	case/vile, terenuri virane,	case/vile, terenuri virane	case/vile, terenuri virane,	case/vile, terenuri virane,

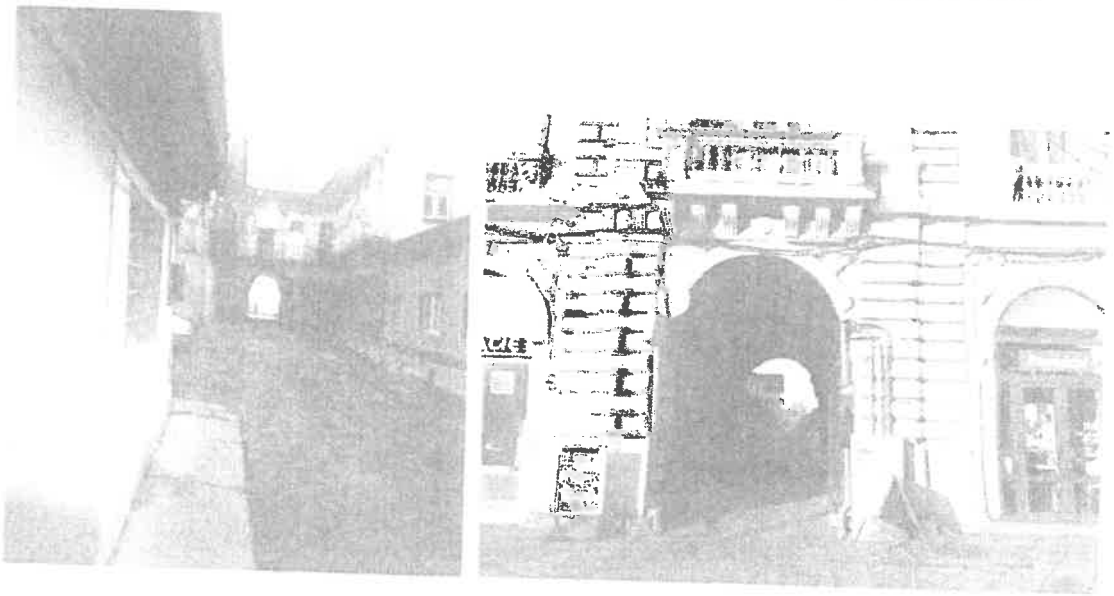
Ajustare %		20%	20%	20%	20%
Ajustare (Euro)		12.3	9.0	11.2	12.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**75.6**	**57.4**	**68.9**	**74.0**
Facilitati / impedimente	forma dreptung, plat	forma dreptungh., pantă ușoară	forma dreptungh ., pantă ușoară	forma dreptungh ., pantă ușoară	forma regulata/ teren plat
Ajustare %		5%	5%	5%	0%
Ajustare (Euro)		2.0	2	1.9	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**77.7**	**59.0**	**70.8**	**74.0**
Suprafata (mp)	150.00	587	620	644	600
Ajustare %		10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
Ajustare (Euro)		7.8	5.9	7.1	7.4
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**85.5**	**64.9**	**77.9**	**81.4**
raport laturi	4.183 ml,1/1.14	14 ml, 1/3	16 ml, 1/2.4	comparab il	19 ml, 1/1.6
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**85.5**	**64.9**	**77.9**	**81.4**
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		54.8	40.7	49.9	51.4
Ajustare totala bruta absoluta - %		134.00%	126.30%	134.00%	128.50%
Numar ajustari		6	5	6	4
Valoare estimata - euro/mp	**81.4**				
Valoare estimata - lei/mp	**403**				
Valoare totala teren - euro- cu TVA	**12,210**				
Valoare totala teren - euro- fără TVA	**10,260**				
Valoare - lei- fără TVA	**50,760**				

CONCLUZIE: Comparabila 4 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si cele mai puține ajustări-sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.




Google





IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:
Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Vasile Alecsandri, nr. 2, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda- cotă parte de 47/101 mp.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea schimbare de terenuri intre Primăria Turda şi Fam. RUS Gheorghe coproprietar al terenului analizat.
Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 10.05.2022, in municipiul Turda, str. Vasile Alecsandri, nr. 2, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan CISMAŞ , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat: 1 parcela de teren intravilan, inscris la BCPI Turda:
- CF nr. 58516- in suprafata de 101 mp– din care cota parte de 47 mp din parcela revenind Primăriei Turda.

A fost analizat amplasamentul si starea terenurilor de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inscrisa in Extrasul de Carte Funciare - in Anexa 1.

Avand in vedere acest lucru s-a trecut la intocmirea raportului de evaluare in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila pe piata in starea constatata la data inspectarii.
Nu face obiect al evaluării Casa de locuit inscrisă sub Cap. A1.1- proprietate a lui RUS Gheorghe

Evaluarea proprietăţii imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	**1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)** **2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** **3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)** **4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)** **5. SEV 104- Tipuri ale valorii** **6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare** **7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** **8. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului** **9. SEV 400 – Verificarea evaluarilor**
Ghiduri metodologice de evaluare	**10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Metodologia de evaluare aplicata:

- **abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile**
- **abordarea prin metoda extractiei- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- putine informatii de piata relevante disponibile - nu se impun alte metode.**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
INDREI ROMULUS FABIAN
Legitimaţia Nr. 13325
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 17.05.2022.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului :**
  - **Cotă parte teren cu S= 47 mp- V= 2.272 EUR, adica cca. 11.240 Lei (rotunjit)**

Valoarea nu include valoarea TVA

Ipoteze:

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9469 LEI/EUR, valabil la 17.05.2022*

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
INDREI ROMULUS FABIAN
Legitimația Nr. 13325
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ IRF CONSULTING S.R.L. CLUJ-ROMÂNIA

Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2022 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Vasile Alecsandri, nr. 2 , jud. Cluj**.

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2022, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

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

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
17.05.2022



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

NR. 57/2022

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Vasile Alecsandri, nr. 2 , jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda- domeniul privat

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

MAI 2022

CUPRINS

Declaratie de conformitate 3
CAPITOLUL I INTRODUCERE 6
1.1 REZUMAT 6
1.2 CERTIFICARE 7
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 7
2.1 IPOTEZE 7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII 8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT 8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE 9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA 9
2.6 MODALITATI DE PLATA 9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII 9
2.8 SURSE DE INFORMATII 9
2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE 9
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR 10
3.1 Procedura de evaluare 10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII. 10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI 10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII 10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE 12
4.2 EVALUAREA TERENULUI 12
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata 13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei 17
4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE 17

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
ANEXA Nr. 2:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 3	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 4	Fotografii

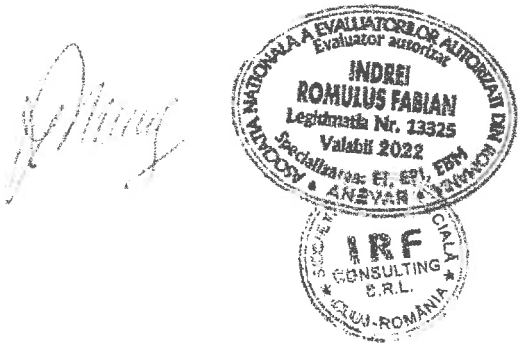
CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 57 din 17.05.2022

1.	**EVALUATOR**	**SC IRF CONSULTING SRL**
	Legitimatie ANEVAR	**Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2022**
	Evaluator autorizat	**INDREI ROMULUS FABIAN**
	Parafa	**Nr. 13325 – valabila 2022**
	Adresa evaluatorului	▪ **Orasul: CLUJ-NAPOCA** ▪ **Strada Fagului, nr. 63-69,** ▪ **Telefon 0722- 983 884,** ▪ **E-mail: irfcons@ yahoo.com**
2.	**CLIENT**	**Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
	Sediu	Vasile Alecsandri, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264 313160 Fax: 0264317081
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	**PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
3.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**Proprietate compusa din:-1 PARCELA TEREN INTRAVILAN inscrise la BCPI Turda:** **- CF nr. 58516- in suprafata de 47 mp- cota parte din parcela cu suprafata totala de 101 mp.**
	Proprietar	**MUNICIPIUL Turda- - domeniul privat**
	Adresa proprietatii	▪ **Oras Turda, Str. Vasile Alecsandri, nr. 2**
	Conditii limitative deosebite	**Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata**
4.	**DECLARAREA VALORII** **VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE**	**Valoarea de piata a terenului cotă parte 47/101 mp:** **V= 2.272 EUR, adica cca. 11.240 LEI**

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 10.05.2022.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➢ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 17.05.2022, in ipoteza ca acestea nu au suferit nicio modificare din punct de vedere juridic si fizic de la data inspectiei.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii.
8. Pentru estimarea valorii de piata a terenului evaluat se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.Astfel, valoarea a fost estimata pentru o suprafata de 150 mp (suprafata minima pentru construire) si s-a alocat ulterior valoare pentru suprafata parcelei de 101 mp, respectiv a cotei de 47 mp- proprietate a Primăriei Turda.
9. **Pe teren este o casă veche proprietate a lui RUS Gheorghe, ș.a.- dobândită prin moștenire- nu face obiect al prezentei lucrări**

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan amplasata in Turda, Str. Vasile Alecsandri, nr. 2 , în suprafață:

- **101 mp- inscris in CF nr. 58516, Cap. A1 – din care cotă parte de 47/101 mp este proprietate a Primăriei Turda.**

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. Vasile Alecsandri, nr. 2, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda..

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- MUNICIPIUL Turda și PRIMARIA MUNICIPIULUI Turda.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan. Extras de Carte Funciara a fost disponibilă la data evaluarii- copie in ANEXA 1.

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

Proprietar: MUNICIPIUL TURDA- domeniul privat.
Dreptul de proprietate : DEPLIN dobândit prin Lege, conform inscrisurilor din Cartea Funciară sub Cap.B14.

- Terenul inscris in CF 58516- dobândit prin lege, inscris in CF sub act nr.53841/15.12.2021- BCPI Turda

Terenul a fost indicat si identificat de catre reprezentantul proprietarului

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

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- nu se aplica- nu sunt informatii de piata

DEFINITII
VALOAREA DE PIATA
Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piata", definita astfel de SEV 100 – Cadrul general:
„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 17.05.2022, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9469 LEI/EUR
In procesul de evaluare s-au utilizat date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 10.05.2022 in prezenta Dlui Dan CISMAŞ, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 10-20 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de Carte Funciara.**

2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in

raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

➢ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;

➢ inspectia bunurilor imobile,;

➢ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

➢ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

➢ deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;

➢ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

➢ aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Identificarea scriptică:

Dobandirea:

- Prin LEGE: act administrativ nr. 194/25.11.2021- emis de Primăria Municipiului Turda
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINĂTĂȚI

Zona centrala a orasului- zona mixta- de locuinte individuale și locuinte colective

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 200 m
- Unitati comerciale la cca 100 m – 500 m magazine tip ABC, supermarket PENNY Market și Carrefour City la 400- 1000 m, spatii comerciale si prestari servicii in centrul orasului la cca. 200 m
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.2 km) , Baile Turda la 3 km, Gradina Zoologica la cca. 3 km.
- Hotel POTAISSA la cca. 200 m, Hotel CENTRUM la cca. 400 m

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului - cabinete medici de familie si Spitalul Municipal – strada Andrei Mureşanu- la cca. 1.2 km

Sedii de banci- la cca 200-500 m-Banca Transilvania, OTP Bank, BRD-GSG, CEC Bank- Piața Republicii

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*
Retea urbana de apa: *existenta*
Retea urbana de canalizare: *nu este*
Retea urbana de termoficare: *nu este*
Retea urbana de gaze: *existenta*
Retea urbana de telefonie mobila: *existenta*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte unifamiliale, spații comerciale,instituții, școli, cu acces din strada G. Coşbuc
- Suprafata parcelei de teren evaluat cu S = 47 mp– teren in cota indiviza dintr-o parcela cu suprafata de 101 mp

- Deschiderea cca. 8 ml, estimata pentru parcela
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat
- Pe teren este edificata o constructie cu destinație de spații locative a Fam. RUS Gheorghe

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

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

In cazul dat proprietatile analizate sunt proprietati imobiliare de tip teren intravilan construibil, localizat in zona periferica a municipiului Turda- zona de preponderent de resedinte individuale vechi, zona linistita cu trafic rutier redus, in zona de interes turistic ale orasului- Salina Turda, Baile sarate si Grădina Zoologica Turda.

In municipiul Turda, oras cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial.

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

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

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

Analiza cererii solvabile

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

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.
Zona de interes pentru investitori o constitue vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUFLAND.

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-50 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

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

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

Pentru a fi luata in consideratie, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.
Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de **"teren pentru constructii- case de locuit"**.

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

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăţi imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari in evaluare :

a) abordarea prin piata;
b) abordarea prin venit;
c) abordarea prin cost.

In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafata de teren evaluata este, in opinia mea, prea mica pentru a fi clasata la terenuri construibile. Suprafața minimă a unui teren construibil, conform PUG Turda este de 150 mp. Pentru estimarea valorii de piata a parcelei de teren se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.

Astfel, in analiza se ia o suprafata totala de 150 mp si se aloca valoarea aferenta suprafetei de 47 mp .

Estimarea valorii de piata prin abordarea prin comparatii piata se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea proprietatii de evaluat si valorile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau ofertate recent.

Abordarea se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de bunuri sau asemanatoare cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate.

Abordarea prin piata consta in analiza vanzarilor sau ofertelor recente de bunuri imobiliare similare cu bunul de evaluat si ajustarea preturilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor mobile de evaluat.

Din analiza pietei specifice a rezultat, ca exista disponibilitatea de tranzactionare a unor bunuri similare pe piata libera. Informatiile au fost obtinute din analiza anunturilor publicate pe diverse site-uri, prezentate in cele ce urmeaza.

Tehnica asimilarii stabileste valoarea unui bun imobiliar prin compararea cu bunuri imobiliare similare dar nu identice, folosind unitati de masura a utilitatii ca baza de comparatie.

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

Ajustarile au fost efectuate la preturile comparabilelor, in functie de superioritatea sau inferioritatea acestora fata de proprietatea imobiliara de evaluat. Pretul comparabilelor a fost diminuat pentru caracteristici superioare bunului si majorat pentru caracteristici inferioare subiectului:

pretul comparabilei ± ajustari = valoare

Astfel, preturile de oferta au fost ajustate cu o marja de negociere, iar valorile estimate rezultate in grila datelor de piata au fost ajustate pe baza elementelor de comparatie.

In cazul terenului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicatiile care au anunturi imobiliare si de la consultarea unor agentii imobiliare, precum si unele tranzactii cunoscute de evaluator.

Din analiza informațiilor de pe piața imobiliară din Turda se desprinde ideea că cele mai mari valori și cele mai tranzacții cu parcele de teren sunt în zona Cartier Primăverii. Valorile de ofertare în plaja 50- 90 EUR/mp funcție de amplasarea față de rețelele de utilități și a infrastructurii rutiere. Nu s-au reținut comparabile din această zonă.

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

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : https://www.imoradar24.ro/anunturi/587-mp-teren-vanzare-turda-cluj-3514680

Teren de vânzare in Turda la 30.000 €

... Turda ... de vanzare Turda Noua

Proprietar verificat





Teren intravilan de vanzare - Turda Noua

Detalii

Preț / m²:	50 €	**Suprafață utilă**	587 m²
Clasificare teren:	Intravilan	**Tip terenuri**	Constructii

Facilitati

✓ Apa ✓ Gaz ✓ Electricitate

Descriere

Teren intravilan de vanzare in Turda: -Turda Noua - zona 1 a orasului, Strada Coastei. -587 mp - masuratori topografice noi; -CF nou; -zona ideala pentru locuinte familiale sau pensiune; (aproape de intrarea in salina) - 20 min de mers pe jos; -in capatul strazii, zona deosebit de linistita si in acelasi timp in centru, -utilitati (apa, gaz, curent) la limita proprietatii; -40 minute pana in Piata Cipariu - Cluj-Napoca; -20 minute pana in Campia Turzii; -Panta cu inclinatie usoara; -Plantatie de visini; -Gard de copaci fructiferi la limitele proprietatii. -Zona deosebit de frumoasa si de linistita fara poluare sonica de la trafic, -Front stradal 14m; -Pret negociabil.

Comparabila B- https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-constructie-turda-noua-ID879f

670 m² **25 000 €**



Agentia Romidia
Agentie
0747 855 723

+40

Sunt interesat de aceasta pr
as dori sa obtin mai multe inf
inainte de a efectua o vizita.
Multumesc!

620 m² **25 000 €**

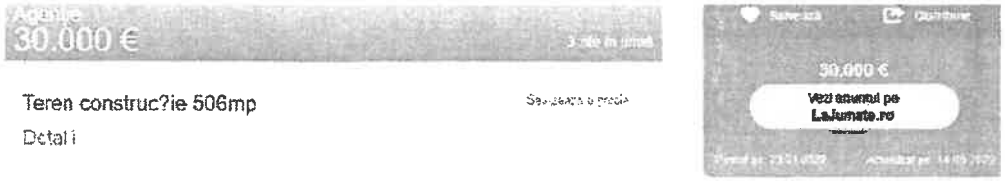
Prezentare generala

Suprafata	**620 m²**	Tip teren	**teren intravilan**
Inclinatia	**moderat (20° to 30°)**	Siguranta	
Vizionare la distanta		Tip vanzator	**agentie**

Descriere anunt

Romidia, ofera spre vanzare, parcele de teren intravilan, cu suprafa de 620 mp, situate in Turda Noua, pe strada Gheorghe Barițiu,, 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!

Comparabila C : https://www.imoradar24.ro/anunturi/506-mp-teren-vanzare-turda-cluj-2-2713529



Teren construc?ie 506mp

Detali i

Preț / m²:	59,29 €	**Suprafață utilă**	506 m²
Clasificare teren:	intravilan	**Tip terenuri**	Construcți

Descriere

Teren construcție intravilan in Turda jud. Cluj, suprafata 506 mp.+ 277 mp.teren servitute situat in zona Liceului. Agricol cu utilitati.

Comparabila D – vezi : https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-teren-vanzare-turda-cluj-1-3381080

Teren de vânzare Turda la 30.000 €



Vand teren intravilan intabulat, 600 mp,

Detalii

Preț / m²:	50 €	**Deschidere stradala**	19 m
Suprafață utilă	600 m²		

Facilitati

✓ Apa ✓ Gaz

Descriere

pentru construcție casa, cu utilitati (apa, gaz, curent electric, canalizare), cu front stradal 19 metri, drum asfaltat, in zona Baile Sarate, mun. Turda, str. Mareșal nr 69 (str. Cucubeului nr 15), jud. Cluj, 5 minute de mers pe jos fata de zona centrala. Pret 30000 de Euro. Nr de telefon 0742221343.

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

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

Elem.de comparatie	*Propr. de evaluat*	*Comparabila 1*	*Comparabila 2*	*Comparabila 3*	*Comparabila 4*
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditiile pietei	mai-22	mai-22	mai-22	mai-22	mai-22
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Sep 2021 (cea mai veche ofertă)- Mai. 2022 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor in Turda**			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
Ajustari		**nu au fost aplicate ajustari**			
Suprafata	150	587	620	644	600
		ajustări pozitive față de comparabile- suprafețele mici sunt mai ușor vandabile			
Ajustari		5%	5%	5%	5%
Vecinatati	case, sedii adm.	case/vile, terenuri virane,	case, spatii depoz., servicii	case/vile, terenuri virane,	case/vile, terenuri virane,
		0%	10%	10%	10%
		In zona cele mai bine cotate sunt zonele cu case nou edificate spre periferia localității. Terenul analizat este in zona mixta case și spații administrative, banci, case in zona veche a orașului			
Localizare	str. V. Alecsandri	str.coastei	str. Gh. Barițiu- exterior	str. Agriculturii- Lic. Agricol	str. Mărului
		str. Coastei este mai slab cotată (la ieșirea spre Cluj-N, str. Barițiu este strada principală a orașului dar comparabila este la ieșirea din oraș spre Sănduleşti- departe de centru, str Agriculturii este mai slab amplasată, str. Mărului este in zonă de dezvoltare imobiliară			
Ajustari		20%	30%	20%	20%
Dotare cu utilități	pe teren	la front	in apropiere	la front	la front
Ajustari		**ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu branșamente**			
		5%	10%	5%	5%
Raportul laturilor	8 ml,1/1.6	14 ml, 1/3	16 ml, 1/2.4	comparabil	19 ml, 1/1.6
		0%	0%	0%	0%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor foarte bun pentru construire in plaja 1/1 - 1/3- nu se impun ajustări				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei 4** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica și are cel mai mic număr de ajustări, la pretul unitar de **57,5 EUR/mp.**

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 48.33 EUR/mp.

Valoarea parcelei de teren in surpafata de 47 mp devine:

V= 2.272 EUR, adica cca. 11.240 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste. ***Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,***

Avand in vedere ca sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactionarea si ofertarea de parcele comparabile in zona analizata, in opinia mea, valoarea relevanta pentru proprietatea de evaluat este relevanta prin Comparatii de piata.

4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Parcela cu S= 47 mp- V= 2.272 EUR, adica cca. 11.240 Lei (rotunjit)**

Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 și 104.

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**V= 2.272 EUR, adica cca. 11.240 Lei**
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	**Abordarea prin Comparatii de piata**
***Valoarea de piata nu include valoarea TVA**	

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



Anexa 1

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

ANCPI

Nr. cerere	53841
Ziua	15
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110565641

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58516 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2504 TURDA

Adresa: Loc. Turda, Str Vasile Alexandri Nr.2, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1995/1/2	101	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1995/1/2-C1	Loc. Turda, Str Vasile Alexandri Nr.2, jud. Cluj	CASA FAMILIALA compusă din 2 camsre,bucătărie, cămară,baie,pivniță

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4648 / 11/04/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 207/1997 emis de RATACFL TURDA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare in baza legii 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 108/404	A1 / B.5
	1) **RUS GHEORGHE**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2504 TURDA)interdictie sub B.4	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare in baza legii nr, 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1 / B.5, B.8
	1) **RUS GHEORGHE**	
5716 / 07/03/2017		
Act Notarial nr. 267, din 07/03/2017 emis de Mora Rodica Maria;		
B5	Se notează actul de lichidare a regimului comunităţii legale autentificat sub nr. Mora Rodica Maria de notar public - se stabileşte cota de contribuţie la dobândirea bunurilor comune de 1/2 parte pentru fiecare fost soţ, ca fiind cota de 1/2 parte pentru Rus Gheorghe, cota de 1/2 parte pentru Rus Ana.	A1.1
Act Notarial nr. 25, din 07/03/2017 emis de Mora Rodica Maria;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moştenire bun propriu, dobandit prin Succesiune, cota actuala 27/404	A1
	1) **RUS GHEORGHE**	
	OBSERVATII: cota de 1/4 parte	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu cu titlu de drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8	A1, A1.1
	1) **RUS GHEORGHE**	
37435 / 13/09/2021		
Act Notarial nr. 52, din 10/09/2021 emis de Iordanescu Dan; Act Notarial nr. 2388, din 10/09/2021 emis de Iordanescu Dan;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE ,mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 81/1616	A1
	1) **RUS GABRIELA-OLIMPIA**	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 243/1616	A1
	1) **RUS ALEXANDRU-OVIDIU**	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32	A1.1
	1) **RUS GABRIELA-OLIMPIA**	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 9/32	A1.1
	1) **RUS ALEXANDRU-OVIDIU**	
53841 / 15/12/2021		
Act Administrativ nr. 194, din 25/11/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 47/101	A1
	1) **MUNICIPIUL TURDA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1995/1/2	101	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	101	-	-	1995/1/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1995/1/2-C1	constructii de locuinte	-	Cu acte	CASA FAMILIALA compusă din 2 camsre, bucătărie,cămară,baie,pivniţă

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
24-12-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
OLIMPIA MUNTEAN
(parafa şi semnătura)

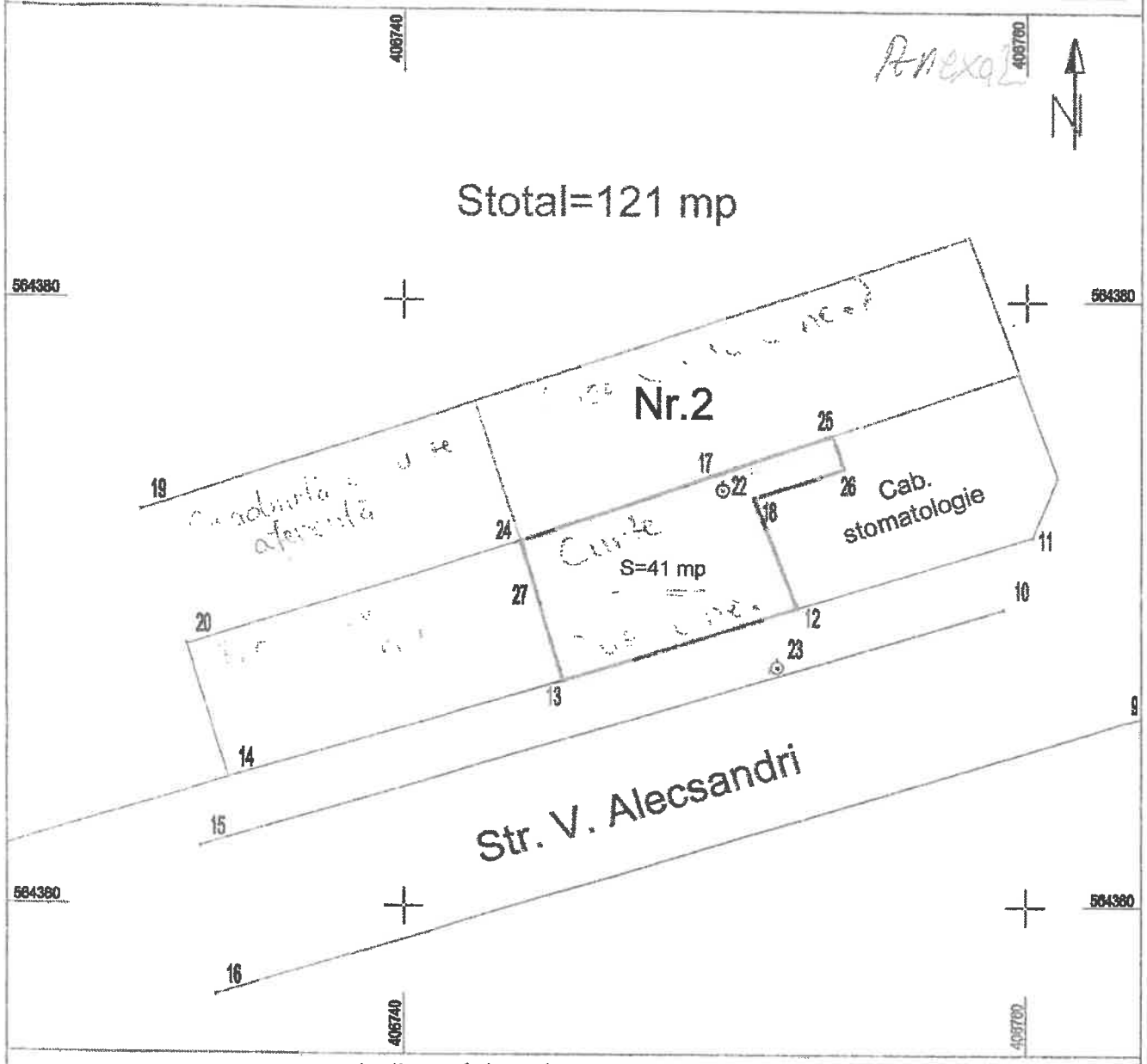
Referent,
(parafa şi semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
58454	S=121 mp.	TURDA, str. V. Alecsandri, nr. 2, judetul Cluj

Carte funciara	58454 Turda	UAT	TURDA

Anexa 2



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1CC	Curti constructii	121	Terenul este imprejmuit
Total		121	

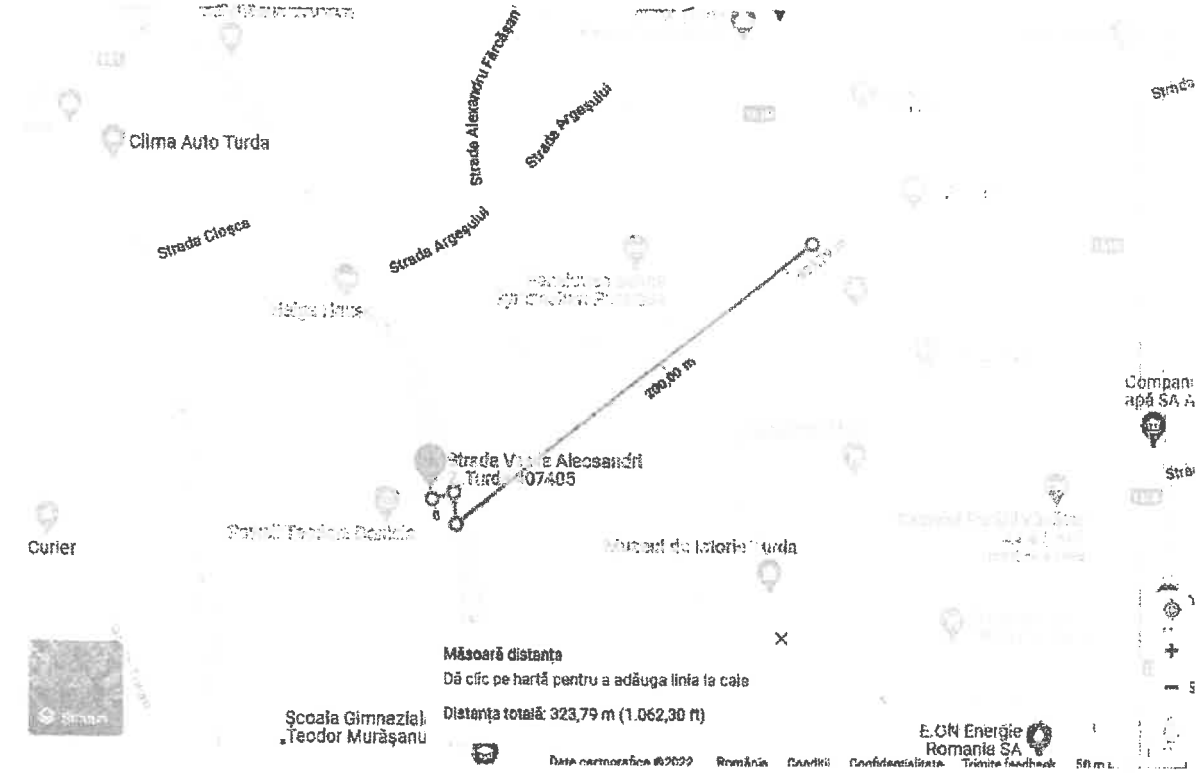
B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită(mp)	Suprafata desfăşurată(mp)	Menţiuni
1	CL	121		
Total				

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 121 mp
Suprafaţa din act = 101 mp

Data: noiembrie 2018


Strada Alexandru Ghica
Parcul Central
Muzeul de Istorie Turda

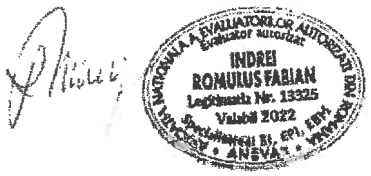

Clima Auto Turda
Strada Alexandru Fărcășeni
Strada Argeșului
Strada Cloșca
Strada Argeșului
200,00 m
Strada V[illegible] Alecsandri
Turd[illegible] 407405
Curier
Parcul Central Dacilor
Muzeul de Istorie Turda
Măsoară distanța
Dă clic pe hartă pentru a adăuga linia la cale
Distanța totală: 323,79 m (1.062,30 ft)
Școala Gimnazială „Teodor Murășanu
E.ON Energie Romania SA

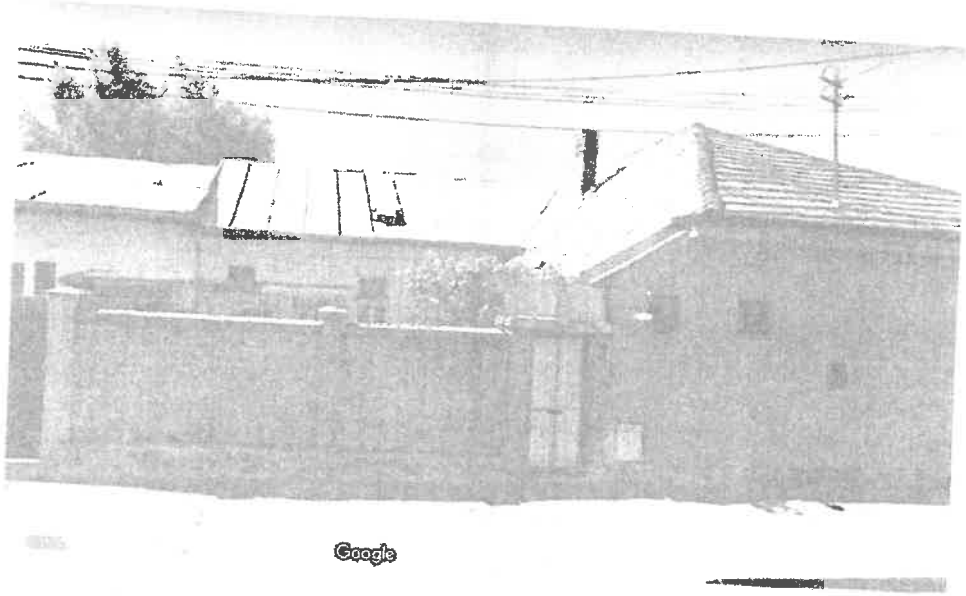
ANEXA nr. 3

Teren intrav. Turda, str. V. Alecsandri, nr. 2		17.05.2022	1 Eur =		4.9469 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T1	T4
Suprafata (mp)	150	587	620	644	600
Valoare oferta - cu TVA		30,000	25,000	30,000	30,000
Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA		51	40	47	50
Informatii disponibile la data eval.		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (Euro)		-10	-8	-9	-10
PRET (EURO/mp)		**40.89**	**32.26**	**37.27**	**40.00**
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**40.9**	**32.26**	**37.3**	**40.00**
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**40.89**	**32.26**	**37.27**	**40.00**
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**40.89**	**32.26**	**37.27**	**40.00**
Condițiile pieței	May-22	May-22	May-22	May-22	May-22
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0.0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**40.89**	**32.26**	**37.27**	**40.00**
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare	str. V. Alecsandri	str.coastei	str. Gh. Barițiu-exterior	str. Agriculturii-Lic. Agricol	str. Mărului
Ajustare %		20%	30%	20%	20%
Ajustare (Euro)		8.2	10	7.5	8.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**49.1**	**41.9**	**44.7**	**48.0**
Acces la proprietate	asfaltat,	direct, balastat	direct, asfalt	drum servitute	direct, asfalt
Ajustare %		10%	0%	5%	0%
Ajustare (Euro)		4.1	0.0	1.9	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**53.2**	**41.9**	**46.6**	**48.0**
Echiparea tehnico - edilitara a zonei	pe teren	la front	in apropiere	la front	la front
Ajustare %		5%	10%	5%	5%
Ajustare (Euro)		2	3.2	2	2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**55.2**	**45.2**	**48.4**	**50.0**
Vecinatati	case, sedii adm.	case/vile, terenuri virane,	case/vile, terenuri virane	case/vile, terenuri virane,	case/vile, terenuri virane,
Ajustare %		0%	10%	10%	10%
Ajustare (Euro)		0.0	4.2	4.7	4.8

PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**55.2**	**49.4**	**53.1**	**54.8**
Facilitati / impedimente	forma dreptung, plat	forma dreptungh., pantă ușoară	forma dreptungh., pantă ușoară	forma dreptungh., pantă ușoară	forma regulata/ teren plat
Ajustare %		5%	5%	5%	0%
Ajustare (Euro)		2.0	2	1.9	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**57.2**	**51.0**	**55.0**	**54.8**
Suprafata (mp)	150.00	587	620	644	600
Ajustare %		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Ajustare (Euro)		2.9	2.5	2.7	2.7
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**60.1**	**53.5**	**57.7**	**57.5**
raport laturi	8 ml,1/1.6	14 ml, 1/3	16 ml, 1/2.4	comparabil	19 ml, 1/1.6
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**60.1**	**53.5**	**57.7**	**57.5**
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		29.4	29.3	29.8	27.5
Ajustare totala bruta absoluta - %		72.00%	90.90%	79.88%	68.85%
Numar ajustari		5	5	6	4
Valoare estimata - euro/mp	**57.5**				
Valoare estimata - lei/mp	**285**				
Valoare totala teren - euro- cu TVA	**8,631**				
Valoare totala teren - euro- fără TVA	**7,250**				
Valoare - lei- fără TVA	**35,870**				

CONCLUZIE: Comparabila 4 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si cele mai puține ajustări- sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.




Google









IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:
Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 22., jud. Cluj – proprietate a familiei RUS Gheorghe și soția Ana Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea schimbare de terenuri intre proprietari și Primăria Turda.
Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 10.05.2022, in Oras Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 22, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan CISMAȘ , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:
- **Teren intravilan-** in suprafata de 295 mp , inscrisa in Cartea Funciara nr. 58640 – BCPI Turda,.

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inscrisa in Planul de amplasament si delimitare a imobilului- in Anexe.

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

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	**1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general)** **2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** **3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)** **4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)** **5. SEV 104- Tipuri ale valorii** **6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** **7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului** **8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor**
Ghiduri metodologice de evaluare	**9. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil** **10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Metodologia de evaluare aplicata:
- **abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile**
- **abordarea prin metoda extractiei- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- putine informatii de piata relevante disponibile - nu se impun alte metode.**



Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 17.05.2022.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului:**
  - **Parcela cu S= 295 mp- V= 13.140 EUR, adica cca. 65.000 Lei (rotunjit)**

*Valoarea de piata **nu include valoarea TVA**

Ipoteze:

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9469 LEI/EUR.*

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2022 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, 1 Decembrie 1918, nr. 22., jud. Cluj**.

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2022, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

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

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
17.05.2022



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 22, jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Fam. RUS Gheorghe si sotia Ana

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

Mai 2022

CUPRINS

Declaratie de conformitate 3
CAPITOLUL I INTRODUCERE 6
1.1 REZUMAT 7
1.2 CERTIFICARE 7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII 7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 8
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII 8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT 9
2.4 TIPUL VALORIIESTIMATE 9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA 9
2.6 MODALITATI DE PLATA 9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII 9
2.8 RISCUL EVALUARII 10
2.9 SURSE DE INFORMATII 10
2.10 RESTRICTII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE 10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR 10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII 10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI 11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII 11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 12
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE 13
4.2 EVALUAREA TERENULUI 13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata 17
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei 17
4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE 17

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Extras de carte funciara
ANEXA nr. 2:	Plan de situatie
ANEXA Nr. 3:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 4	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 5	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 57 din 17.05.2022

1.	**EVALUATOR**	**SC IRF CONSULTING SRL**
	Legitimatie ANEVAR	**Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2022**
	Evaluator autorizat	**INDREI ROMULUS FABIAN**
	Parafa	**Nr. 13325 – valabila 2022**
	Adresa evaluatorului	▪ **Orasul: CLUJ-NAPOCA** ▪ **Strada Fagului, nr. 63-69,** ▪ **Telefon 0722- 983 884,** ▪ **E-mail: irfcons@yahoo.com**
2.	**CLIENT**	**Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
	Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	**PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
3.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 295 mp .** **In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.**
	Proprietar	**Fam RUS GHEORGHE și soția ANA**
	Adresa proprietatii	▪ **Oras Turda, Piața 1 Decembrie 1918**
	Conditii limitative deosebite	**Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata**
4.	**DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE**	• **Valoarea de piata a terenului: Parcela cu S= 295 mp- V= 13.140 EUR, adica cca. 65.000 Lei (rotunjit)**

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimația nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 10.05.2022.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

➢ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 17.05.2022.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. **Terenul este mărginit pe 2 laturi cu terenul cu nr. TOPO 7289/1/2/1 pe care este edificată o clădire in stare fizică de structură de rezistență „la roșu", edificată cu cca. 30 ani in urmă. Existența acestei clădiri, in starea tehnica in care se află, foarte apropiată de terenul evaluat indepărtează potențialii cumpărători.**

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Pța 1 Decembrie 1918, nr. 22, parcela inscrisa in:

- **CF 58640- BCPI Turda- in suprafață de 295 mp- dobândită prin Hotărâre judecătorească nr. 531/A/2012/14.11.2012- Judecătoria Turda**

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 22., jud. Cluj – proprietate a familiei RUS Gheorghe și soția Ana- loc. Turda

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA respectiv RUS Gheorghe și soția Ana.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan inscris la Cartea Funciara sub nr. 58640- BCPI Turda
Suprafata teren 295 mp

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

- **Proprietar: Fm. RUS Gheorghe și soția Ana.**
- **Dobândire- CF 58640- BCPI Turda- in suprafață de 295 mp- dobândită prin Hotărâre judecătorească nr. 531/A/2012/14.11.2012- Judecătoria Turda**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 58640 (disponibil pentru evaluator) este incadrat pe harta ANCPI- vezi Anexa 3

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

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- nu se aplica- nu sunt informatii de piata

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piata", definita astfel de SEV 100 – Cadrul general:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat , în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 17.05.2022, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9469 LEI/EUR

In procesul de evaluare s-au utilizat date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 10.05.2022 in prezenta Dlui Dan CISMAȘ, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- construibil- suprafață peste 150 mp pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona Cartierul Centru a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este apropierea față de principalele instituții locale ;i zona comercială.**
- **Terenul este cu acces la un drum asfaltat, front la 2 străzi-strada 1 Decembrie 1918 de 16 ml și str. Războieni de 24 ml.**

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este *fara „restrictii impuse de accesul pe proprietate, are principalele retele de utilitati, fara restrictii de forma, dimensiune limitata pentru construire, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora".*

Evolutia generala a pietei imobiliare din ultima perioada de timp nu induce riscuri suplimentare aferente proprietatii imobiliare in speta,

2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 10-20 % mai mici fata de cele de ofertare- piața specifică slab activă
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de Carte Funciara nr. 58640, Fișa corpului de proprietate .**

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

➢ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;

➢ inspectia bunurilor imobile,;

➢ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

➢ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

➢ deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;

➢ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

➢ aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

- Prin LEGE: **CF 58640- BCPI Turda- in suprafață de 295 mp- dobândită prin Hotărâre judecătorească nr. 531/A/2012/14.11.2012- Judecătoria Turda**

- **Proprietar Familia RUS Gheorghe și soția Ana.**

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 600 m
- Primăria Turda este la 100 m,
- Unitati comerciale la cca 150 m – 500 m magazine tip ABC, supermarket PENNY Market și Carrefour City la 600- m, PEPCO la 400 m, spatii comerciale si prestari servicii in centrul orasului la cca. 600 m, Piața Agroalimentară la 600 m
- Oficiul de Poștă și telecmunicații, sediul E.ON Romania
- Agențiile bancare ale BCR, BRD- GSG, Banca Transilvania, etc.

- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.2 km) , Baile Turda la 3 km, Gradina Zoologica la cca. 3 km.
- Unitati comerciale la cca 400-800 m magazine tip ABC, supermarket-uri, spatii comerciale si prestari servicii, sedii de agentii bancare in centrul orasului, cca. 700 m pe strada Libertății sau in Piata Romană la cca 1200 m
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.4 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 3.5 km şi Parcul Central (PUŞKIN) este vis-a-vis.

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in centrul oraşului şi Spitalul Municipal la cca. 1800 m pe str. Avram Iancu.

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*
Retea urbana de apa- canal: *existenta*
Retea urbana de termoficare: *nu este*
Retea urbana de gaze: *existenta*
Retea urbana de telefonie fixa si mobila: *existenta*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte individuale(str. Abatorului, Aurel Vlaicu, Gh. Lazăr, etc) partea stâga dinspre Centru, Blocuri de locuințe colective in Piața 1 Decembrie 1918 şi str. Libertăți,spații de depozitare, mică productie, spații prestări servicii, spatii comerciale (hipermarket DEDEMAN şi AUCHAN), stația de carburanți MOL pe str. Stefan Cel Mare.
- Suprafata parcelei de teren S = 295 mp
- Deschiderea la Strada 1 Decembrie 1918 de aprox, 16 m şi la str. Războieni de cca. 24 ml
- Relief- teren in pantț uşoară
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

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

In cazul dat proprietatile analizate sunt proprietati imobiliare de tip teren intravilan construibil, localizat in zona periferica a municipiului Turda- zona de preponderent de resedinte individuale vechi, zona linistita cu trafic rutier redus, in zona de interes turistic ale orasului- Salina Turda, Baile sarate si Grădina Zoologica Turda.

In municipiul Turda, oras cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial.

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

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

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

Analiza cererii solvabile

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

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.
Zona de interes pentru investitori o constitue vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUFLAND.

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-50 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

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

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de "**teren pentru constructii- casa, birouri, prestări servicii**".

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

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat "teren pentru constructii anexe la spatii comerciale" poate fi folosit in prezent ca spatii de parcari auto- suprafafața parcelei de teren anlizat redusă pentru a se obtine autorizatii de construire in actualele condiții impuse de PUG si RLU aprobate de Consiliul Local al Municipiului Turda.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafața de teren 295 mp cu front de 16 ml la arteră secundară in Centrul orașului.

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

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

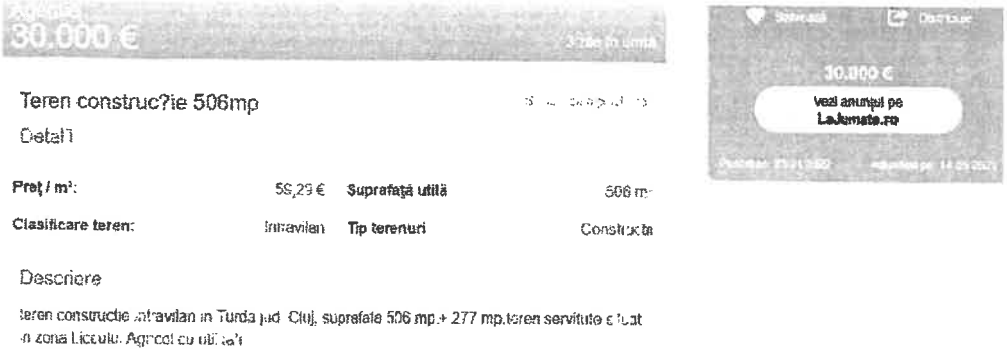
Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii,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

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

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

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : https://www.imoradar24.ro/anunturi/506-mp-teren-vanzare-turda-cluj-2-2713529



30.000 €

Teren construc?ie 506mp

Detalii

Preț / m²:	59,29 €	Suprafață utilă	506 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

Teren construcție intravilan in Turda jud. Cluj, suprafata 506 mp.+ 277 mp.teren servitute situat in zona Liceului. Agricol cu utilități

30.000 €

Vezi anunțul pe LaJumate.ro

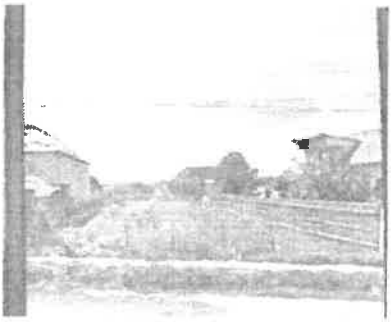
Comparabila B- https://lajumate.ro/super-teren-intravilan-cu-cf-700mp-in-poiana-turda-8823330.html

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

Felicia

Turda, Cluj

50 EUR



Central	Teren construcții
Intravilan	700
16	Da

✓ Pret negociabil

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

Energia care intervine

MAI MULT

Comparabila 3- vezi- https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-actele-la-zi-IDfV2rR.html



Elena

075 250 0610

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Turda, Cluj

Teren intravilan actele la zi

49 500 € Preț negociabil

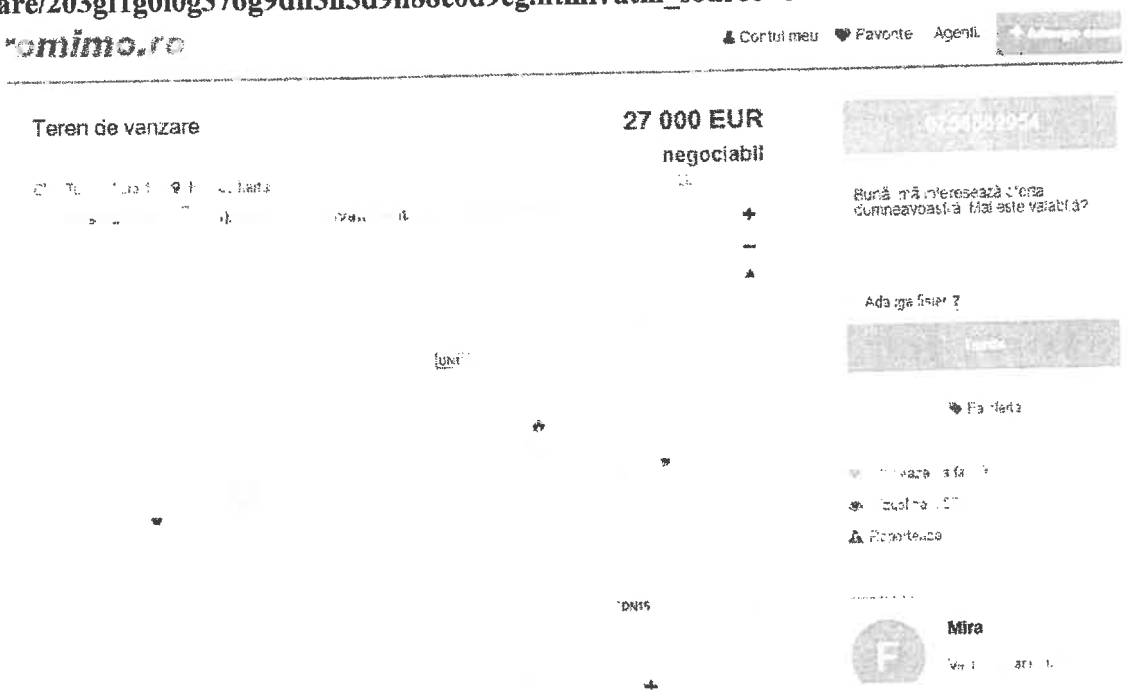
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / Intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 1 080 m²

DESCRIERE

Vand/schimb teren intravilan, acte la zi. Zona buna. Suprafata totala 1080 mp, 23 ml la strada. Utilitatile in fata la teren.Pe laterala sunt multi pomi fructiferi, 18 tone de nisip .Strada se asfalteaza curand ,toate din jur sunt asfaltate. Intrarea Negru-Voda nr. 2C, Turda.

Comparabila D – vezi - https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/203gf1g0i0g376g9dh3h3d9h88e0d9eg.html?utm_source=oferte360.ro



© OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors

Descriere

Se vinde teren intravilan in zona micro 1 cu front la strada suprafata de 5 ari imprejmuite. Dispune de utilitati precum apa, gaz, curent, canalizare, fiind potrivit pentru constructia unei case. Terenul este cadastrat, intabulat, cu cf liber de sarcini. Terenul fiind drept. Terenul este imprejmuit cu gard ,precizez ca este un proiect de casa in dezvoltare zona linistita.

Daca aceasta oferta va prezinta interes va rog sa sunati la nr de tel

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

Din analiza informațiilor de pe piața imobiliară din Turda se desprinde ideea că cele mai mari valori și cele mai tranzacții cu parcele de teren sunt in zona Cartier Primăverii. Valorile de ofertare in plaja 50- 90 EUR/mp funcție de amplasarea față de rețelele de utilități și a infrastructurii rutiere. Nu s-au reținut comparabile din această zonă.

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

Elem.de comparatie	*Propr. de evaluat*	*Comparabila 1*	*Comparabila 2*	*Comparabila 3*	*Comparabila 4*
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditiile pietei	mai-22	mai-22	mai-22	mai-22	mai-22
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Sep 2021 (cea mai veche ofertă)- Mai. 2022 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor in Turda**			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
Ajustari		**nu au fost aplicate ajustari**			
Suprafata	295	644	700	1,080	550
		ajustare pozitivă la T3- suprafețele mai mari sunt mai greu vandabile, fără ajustări la T1, T2 și T4-suprafețe mai mari dar suprafața de evaluat are dimensiune redusă- limitează restricții de construire,			
Ajustari		0%	0%	10%	0%
Vecinatati	case, sedii adm.	case/vile, terenuri virane,	case, spatii depoz., servicii	case, sp. Industriale	case,
		10%	0%	10%	0%
		In zona cele mai bine cotate sunt zonele cu case nou edificate in cart. Primăverii. Terenul analizat este in zona mixta case și spații administrative, banci, case in zona veche a orașului			
Localizare	Pța 1 Decembrie, 22	str. Agriculturii- Lic. Agricol	Poiana- central	str. Negru Vodă	str. Cânepiști
		str. Poiana este mai slab cotată- depărtată de zona centrală a cart. MICRO I- III, străzile Agricult., Negru Voda, Cânepiști sunt pe aliniamente secundare- mai slab cotate			

Ajustari		20%	20%	20%	20%
Dotare cu utilităţi	la front	la front	la front	la front	la front
Ajustari		**ajustări pozitive faţă de terenurile care au reţele de utilităţi la front- estimate la costurile cu bransamente**			
		5%	5%	5%	5%
Raportul laturilor	16 ml,1/1.15	comparabil	16 ml, 1/2.7	23 ml, 1/2	comparabil
		0%	0%	0%	0%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor foarte bun pentru construire in plaja 1/1 - 1/3- nu se impun ajustări				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 4**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei D** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de 53 **EUR/mp.**

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este fără TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 44.53 EUR/mp.

Valoarea terenurilor devine (fără TVA):
Parcela cu S= 295 mp- V= 13.140 EUR, adica cca. 65.000 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste.

Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

Avand in vedere ca sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactionarea si ofertarea de parcele comparabile in zona analizata, in opinia mea, valoarea relevanta pentru proprietatea de evaluat este relevanta prin Comparatii de piata.

4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Parcela cu S= 295 mp- V= 13.140 EUR, adica cca. 65.000 Lei (rotunjit)**

Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 şi 104.

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**Parcela cu S= 295 mp- V= 13.140 EUR, adica cca. 65.000 Lei (rotunjit)**
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	**Abordarea prin Comparatii de piata**
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



Anexa 1

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

Nr. cerere	32779
Ziua	10
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100106720487

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58640 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Piata 1 Decembrie 1918, Nr. 22, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	58640	295	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4124 / 01/03/2013		
Act Administrativ nr. 5967, din 30/03/2011 emis de BCPI TURDA (hotarare judecatoreasca nr. 3186/26-06-2012 emis de Jud. Turda; hotarare judecatoreasca nr. 531/A/2012/14-11-2012 emis de Jud. Turda; hotarare judecatoreasca nr. 490/30-09-2008 emis de Jud. Turda; act administrativ nr. 2104/23-07-2010 emis de Primaria Turda;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **RUS GHEORGHE**, ca bun comun cu soţia	
	2) **RUS ANA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

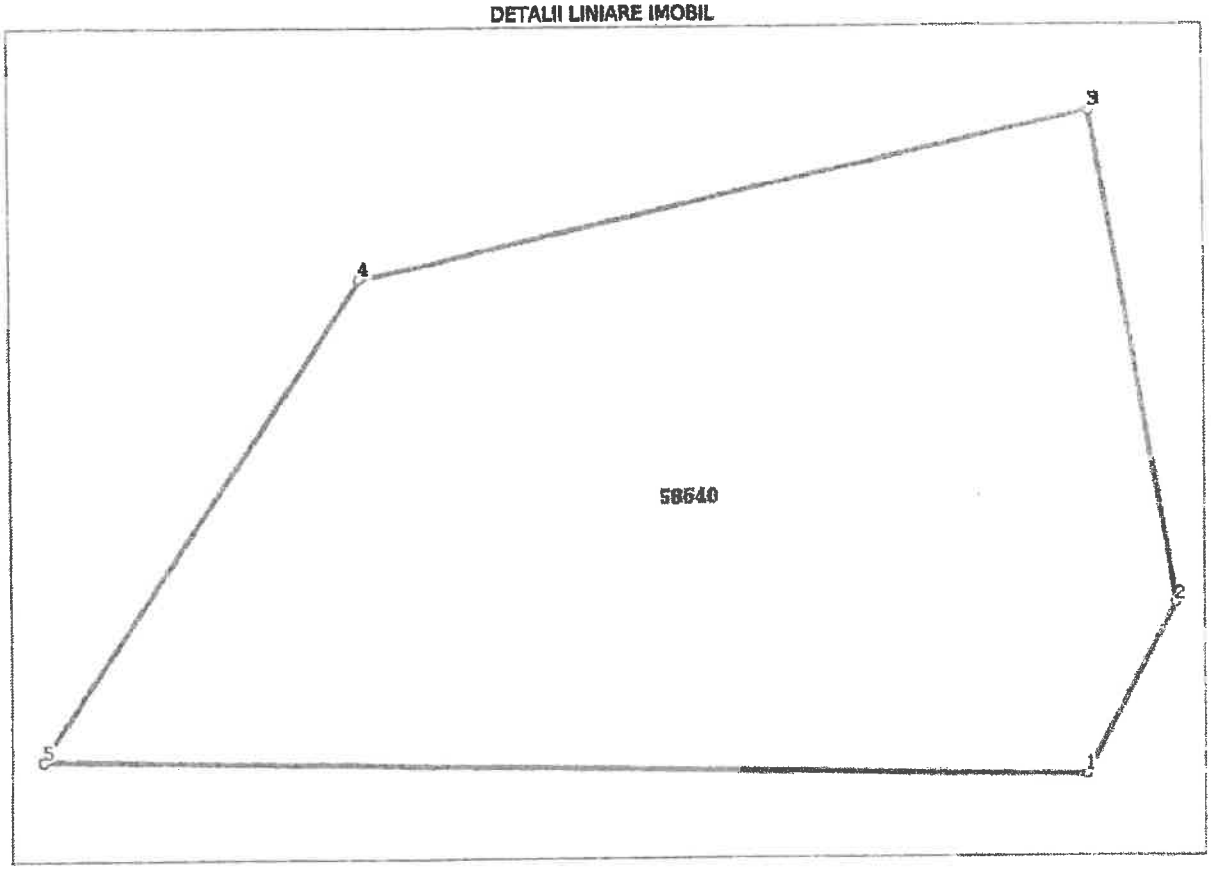
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
58640	295	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	295	-	-	-	Teren neimprejmuit

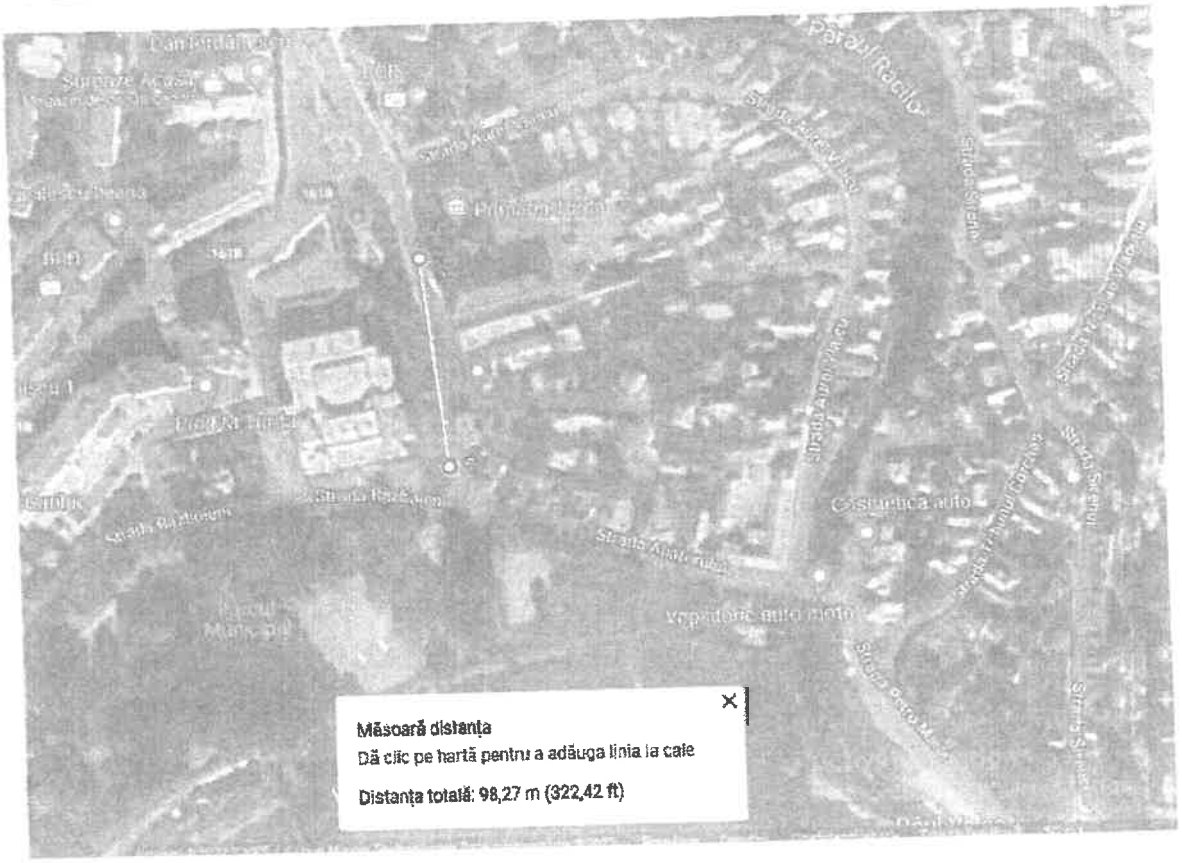
Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	4.619
2	3	12.07
3	4	17.54
4	5	13.73
5	1	24.27

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Anexa 3


Pța 1 Decembrie 1918
Imobil
Numar carte funciara: 58640
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to


Măsoară distanța
Dă clic pe hartă pentru a adăuga linia la cale
Distanța totală: 98,27 m (322,42 ft)

Anexa 4

Teren intrav. Turda, Pța 1 Decembrie, nr. 22		17.05.2022	1 Eur =		4.9469 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	295	644	700	1,080	550
Valoare oferta - cu TVA		30,000	35,000	49,500	27,000
Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA		47	50	46	49
Informatii disponibile la data eval.		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (Euro)		-9	-10	-9	-10
PRET (EURO/mp)		**37.27**	**40.00**	**36.67**	**39.27**
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**37.3**	**40.00**	**36.67**	**39.27**
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**37.27**	**40.00**	**36.67**	**39.27**
Conditii de vanzare	independen t	independen t	independen t	independen t	independen t
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**37.27**	**40.00**	**36.67**	**39.27**
Condițiile pieței	May-22	May-22	May-22	May-22	May-22
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**37.27**	**40.00**	**36.67**	**39.27**
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare	Pța 1 Decembrie, 22	str. Agriculturii - Lic. Agricol	Poiana-central	str. Negru Vodă	str. Cânepişti
Ajustare %		20%	20%	20%	20%
Ajustare (Euro)		7.5	8	7	7.9
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**44.7**	**48.0**	**44.0**	**47.1**
Acces la proprietate	asfaltat, drum acces	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, asfalt, plat	direct, balastat
Ajustare %		0%	10%	0%	10%
Ajustare (Euro)		0.0	4.8	0.0	3.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**44.7**	**52.8**	**44.00**	**51.1**
Echiparea tehnico - edilitara a zonei	la front	la front	la front	la front	la front
Ajustare %		5%	5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		2	2.0	1.8	2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**46.6**	**54.8**	**45.8**	**53.0**

Vecinatati	case, spații depozita, microprod.	case/vile, terenuri virane,	case/vile, spații servicii, Primăria	case, sp. Industriale	case,
Ajustare %		10%	0%	10%	0%
Ajustare (Euro)		4.5	0.0	4.4	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**51.1**	**54.8**	**50.23**	**53.0**
Facilitati / impedimente	forma poligonală, plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh. plat	forma regulata/ teren plat
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**51.1**	**54.8**	**50.2**	**53.0**
Suprafata (mp)	295.00	644	700	1,080	550
Ajustare %		0.0%	0.0%	10.0%	0.0%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	5.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**51.1**	**54.8**	**55.3**	**53.0**
raport laturi	16 ml,1/1.15	comparabil	16 ml, 1/2.7	23 ml, 1/2	comparabil
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**51.1**	**54.8**	**55.3**	**53.0**
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		23.1	24.8	27.8	23.6
Ajustare totala bruta absoluta - %		62.00%	62.00%	75.70%	60.00%
Numar ajustari		5	5	6	5
Valoare estimata - euro/mp	**53.0**				
Valoare estimata - lei/mp	**262**				
Valoare totala teren - euro- cu TVA	**15,640**				
Valoare totala teren - euro- fără TVA	**13,140**				
Valoare - lei- fără TVA	**65,000**				

CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.







