

## HOTĂRÂREA NR. 108

din data de 30.06.2021

### privind aprobarea unui schimb de terenuri

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06.2020.

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind aprobarea unui schimb de terenuri, proiect elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* comun al Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru și al Serviciului Administrație Publică Locală cu nr. 14474/22.06.2021, prin care se propune efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Turda și Jucan Adrian Teodor și soția Gherda Maria;

Văzând Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare teren intravilan-situat în Municipiul Turda, str. Caisului FN, jud. Cluj cu nr. 154/2021 și Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare teren intravilan-situat în Municipiul Turda, str. Alunusului FN, jud. Cluj cu nr. 154/2021 nr. 153/2021, ambele întocmite de către societatea IRF Consulting S.R.L.

În conformitate cu prevederile art. 129, al. (1) și (2), litera (c) și alin. 6 lit. (b), art. 108, lit. (e), din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ;

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

În temeiul prevederilor art 139, al. (3), lit. (a), art. 140, al. (1) și art. 196, al. (1), lit. (a) din OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al Municipiului Turda ;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se însușesc rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare -teren intravilan-care fac obiectul schimbului, respectiv Raport de evaluare nr. 154/2021 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare, aparținând dlui. Jucan Adrian Teodor și soția Jucan Gherda Maria, teren intravilan-situat în Municipiul Turda, str. Caisului FN, jud. Cluj precum și Raport de evaluare nr. 153/2021 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, teren intravilan-situat în Municipiul Turda, str. Alunusului FN, jud. Cluj, ambele întocmite de către societatea IRF Consulting S.R.L (anexa 1 și anexa 2 care fac parte din prezenta hotărâre).

**Art. 2.** Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Turda, cu sediul în Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, jud. Cluj, reprezentată prin Primarul Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei – pe de o parte și Jucan Adrian Teodor și soția Jucan Gherda Maria domiciliați în Turda, jud. Cluj pe de altă parte, după cum urmează:

- Municipiul Turda, transmite în proprietate deplină către Jucan Adrian Teodor și soția Jucan Gherda Maria următoarele imobile situate în Turda, str. Alunișului FN, jud. Cluj: teren neîmprejmuit aflat în intravilanul Municipiului Turda, domeniul privat, înscris CF 51917 Turda, identificat cu nr. cad. 51917, în suprafață de 285 mp

și teren neîmprejmuit aflat în intravilanul Municipiului Turda, domeniul privat, înscris în CF 51919 Turda, nr. cad 51919, în suprafață de 281 mp, evaluate la Valoarea de 7.924 EUR, adica 39.040 lei, la cursul de referinta pentru conversia în valută de 4,9268 lei/EUR.

- Jucan Adrian Teodor și soția Jucan Gherda Maria, transmite la schimb, în proprietate deplină către Municipiul Turda teren intravilan, înscris în CF nr. 57100 Turda, identificat cadastral cu nr. 57100, în suprafață totală de 500 mp, evaluat la valoarea de 7.950 EUR, adica 39.170 lei, la cursul de referință pentru conversia în valută de 4,9268 lei/EUR.

**Art. 3.** Se împuternicește domnul Jecan Claudiu Petrică, consilier juridic în cadrul Primăriei Turda, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, jud. Cluj, identificat cu CNP \_\_\_\_\_, să semneze în formă autentică contractul de schimb la Biroul Notarului Public;

**Art. 4.** Taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suporta de Municipiul Turda.

**Art. 5.** Terenul predat către Municipiul Turda se înregistrează în evidențele contabile la valoarea în lei a echivalentului de 7.950 de EUR, valoare care va fi înscrisă și în contractul autentic de schimb. Inventarul bunurilor care aparțin domniului public al Municipiului Turda, se modifică și se completează cu influențele care decurg din aplicarea prezentei hotărâri.

**Art. 6.** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Administrație Publică Locală, Direcției Economice, Serviciului Evidența Patrimoniului și GIS, domnului Jucan Adrian Teodor și soției Jucan Gherda Maria, în vederea ducerii la îndeplinire și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet [www.primariaturda.ro](http://www.primariaturda.ro).

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**

Pîrlea Daniela



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETARUL GENERAL**  
al municipiului TURDA,  
Jr. Mărginean Elena Mihaela



**VOTURI:** pentru 20  
împotrivă -  
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 20.



ROMÂNIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL TURDA  
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 28  
Tel: 0264/313 160 Fax: 0264/317081  
E-mail: [primaria@primariaturda.ro](mailto:primaria@primariaturda.ro)  
Web site: [www.primariaturda.ro](http://www.primariaturda.ro)

---

SAPL

Nr. 164-741/22.06.2021

### RAPORT DE SPECIALITATE SUATC SI SAPL

Proiectul de hotarare supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Turda priveste aprobarea unui schimb de terenuri, în vederea crearii unei cai de acces.

În fapt prin HCL MT nr. 250 din 27.11.2014 s-a aprobat P.U.Z. și R.L.U. aferent – EXTINDERE ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE prin scoaterea din circuitul agricol teritoriu extravilan tarlăua 71 și introducerea în teritoriu intravilan al municipiului Turda.

După verificările și identificările punerilor în posesie conform Legii 18/1991 s-a constatat că în fapt, între parcelele vecine cu nr. 41,42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 și nr. 66, 67, 68, 69 nu există drum de exploatare utilizabil pentru accesarea terenului reglementat prin PUZ .

Datorită acestei situații s-a propus o altă variantă de acces și s-a creat o nouă stradă, strada Cerbului, care nu se poate materializa în teren din cauza configurației accidentate și cu o declivitate foarte accentuată a acestuia.

În vederea crearii unei cai de acces către aceasta zonă de locuințe, este nevoie ca Municipiul Turda să devină proprietar asupra unui teren aflat în vecinătate care să permită, din partea administrației, realizarea unei cai de acces/drum către parcelele respective.

Prin urmare s-au făcut demersuri materializate în negocierea unui schimb de terenuri cu proprietarul imobilului aflat în vecinătatea parcelelor private de acces. Acesta va primi în schimbul terenului cedat o suprafață de teren egală ca valoare cu parcela oferită Municipiului Turda.

Astfel ca prin prezentul proiect de hotarare se propune aprobarea unui schimb de terenuri în intravilan aparținând domeniului privat al municipiului Turda identificate cu nr. cad. 51917 în suprafață de 285 mp și cu nr. cad. 51919 în suprafață de 281 mp, ambele cu adresa str. Alunișului FN, la schimb pentru terenul intravilan proprietate privată Jucan Adrian Teodor și soția Gherda Maria identificat cu nr. cad. 57100 în suprafață de 500 mp cu adresa str. Caisului FN, după cum urmează

- Municipiul Turda, transmite în proprietate deplină către Jucan Adrian Teodor și soția Jucan Gherda Maria următoarele imobile situate în Turda, str. Alunișului FN, jud. Cluj: teren neîmprejmuit aflat în intravilanul Municipiului Turda, domeniul privat, înscris CF 51917 Turda, identificat cu nr. cad. 51917, în suprafața de 285 mp și teren neîmprejmuit aflat în intravilanul Municipiului Turda, domeniul privat, înscris în CF 51919 Turda, nr. cad 51919, în suprafața de 281 mp, evaluate la Valoarea de 7.924 EUR, adică 39.040 lei, la cursul de referință pentru conversia în valută de 4,9268 lei/EUR.

- Jucan Adrian Teodor si sotia Jucan Gherda Maria, transmite la schimb, in proprietate deplina catre Municipiul Turda teren intravilan ,inscris in CF nr. 57100 Turda, identificat cadastral cu nr. 57100, in suprafata totala de 500 mp, evaluat la valoarea de 7.950 EUR, adica 39.170 lei, la cursul de referinta pentru conversia in valuta de 4,9268 lei/EUR.

Taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suporta de Municipiul Turda.

Terenul predat catre Municipiul Turda se va inregistra in evidentele contabile la valoarea in lei a echivalentului de 7.950 de EUR, valoare care va fi inscrisa si in contractul autentic de schimb. Inventarul bunurilor care apartin doemniului public al Municipiului Turda, se modifica si se completeaza cu influentele care decurg din aplicarea prezentei hotarari.

Avand in vedere acestea supunem spre aprobare Consiliului Local, proiectul de hotarare in forma prezentata.

**SEF SUATC**  
**MARIN DUMITRU FANTANA**

**SEF SAPL**  
**IOANA URSULA IFTIME**



ROMÂNIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL TURDA  
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 28  
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081  
E-mail: [primaria@primariaturda.ro](mailto:primaria@primariaturda.ro)  
Web site: [www.primariaturda.ro](http://www.primariaturda.ro)

---

## REFERAT DE APROBARE

Proiectul de hotarare supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Turda priveste aprobarea unui schimb de terenuri, in vederea crearii unei cai de acces.

In fapt prin HCL MT nr. 250 din 27.11.2014 s-a aprobat P.U.Z. și R.L.U. aferent – EXTINDERE ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE prin scoaterea din circuitul agricol teritoriu extravilan tarlăua 71 și introducerea în teritoriu intravilan al municipiului Turda.

După verificările și identificările punerilor în posesie conform Legii 18/1991 s-a constatat că în fapt, între parcelele vecine cu nr. 41,42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 și nr. 66, 67, 68, 69 nu există drum de exploatare utilizabil pentru accesarea terenului reglementat prin PUZ .

Datorită acestei situații s-a propus o altă variantă de acces și s-a creat o nouă stradă, strada Cerbului, care nu se poate materializa în teren din cauza configurației accidentate și cu o declivitate foarte accentuată a acestuia.

In vederea crearii unei cai de acces catre aceasta zona de locuinte, este nevoie ca Municipiul Turda sa devina proprietar asupra unui teren aflat in vecinatate care sa permita, din partea administratiei, realizarea unei cai de acces/drum catre parcelele respective.

Prin urmare s-au facut demersuri materializate in negocierea unui schimb de terenuri cu proprietarul imobilului aflat in vecinatatea parcelelor private de acces. Acesta va primi in schimbul terenului cedat o suprafata de teren egala ca valoare cu parcela oferita Municipiului Turda.

In temeiul prevederilor art. 139, al. (3) lit. f, art. 129, al ( 7), litera f, art. 196, al(1), litera a. din OUG 57/2019 privind Codul administrativ precum și ale regulamentului de functionare al Consiliului Local Turda. supunem spre dezbateri si aprobare proiectul de hotarare intrucat indeplineste cerintele legale.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA**  
**CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**

# IRF CONSULTING SRL

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

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

Catre :

## Primaria Municipiului Turda

Referitor:

**Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Caisului, f.n, jud. Cluj – proprietate a Dlor Jucan Adrian Teodor și soția Gherda Maria.**

**Pct.2 – scopul evaluării -estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii terenului  
Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.**

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 13.05.2021, in Oras Turda, Str. Caisului, f.n, jud. Cluj, in prezenta Dlui Marin Fântână, reprezentantul Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat: teren intravilan, inregistrat la BCPI Turda:  
- CF nr. 57100- in suprafata de 500 mp.**

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inregistrata in Extrasul de Carte Funciara - 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.

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

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2020	<ol style="list-style-type: none"><li>1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)</li><li>2. SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</li><li>3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)</li><li>4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li><li>5. SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</li><li>6. SEV 400 – Verificarea evaluărilor</li></ol>
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none"><li>7. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil</li><li>8. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li></ol>

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 21.05.2021.

**Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.**



**Abordarea prin comparatii de piata:**

• **Valoarea de piata a terenului:**

- **Parcela cu S= 500 mp- V= 7.950 EUR, adica cca. 39.170 Lei (rotunjit)**

Valoarea nu include 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 4.9268 LEI/EUR.*

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



## Declaratie de conformitate

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

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2020, 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**  
**21.05.2021**



# RAPORT DE EVALUARE

## TERENURI INTRAVILANE

Municipiul Turda, Str. Caisului, f.n, 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 2021

## CUPRINS

Declaratie de conformitate .....	3
<b>CAPITOLUL I INTRODUCERE</b> .....	<b>6</b>
1.1 REZUMAT .....	6
1.2 CERTIFICARE .....	7
<b>CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII</b> .....	<b>7</b>
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....	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.RESTRICII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	9
<b>CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
3.3 TIPUL ZONEI .....	10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	11
<b>CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE</b> .....	<b>12</b>
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI .....	12
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata .....	12
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	16
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	16

## ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : EXTRASE DE CARȚE FUNCİARĂ
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 154 din 21.05.2021

<b>1. EVALUATOR</b>	SC IRF CONSULTING SRL	
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2021	
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN	
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2021	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA</li><li>▪ Strada Fagului, nr. 63-69,</li><li>▪ Telefon 0722- 983 884,</li><li>▪ E-mail: irfcons@yahoo.com</li></ul>	
<b>2. CLIENT</b>	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	
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATA</b>	Proprietate compusa din:-1 PARCELĂ DE TEREN INTRAVILAN inscrise la BCPI Turda: - CF nr. 57100- in suprafata de 500 mp. In ANEXA 1 este prezentat Extrasul de Carte Funciară.	
Proprietar	JUCAN Adrian Teodor și soția Gherda Maria	
Adresa proprietatii	▪ Oras Turda, Str. Caisului, f.n	
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	
<b>4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DE PIAȚĂ</b>	Valoarea de piață a terenului: Parcela cu S= 500 mp- V= 7.950 EUR, adica cca. 39.170 Lei (rotunjit)	

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



## 1.2 CERTIFICARE

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

- Afirmitiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 13.05.2021.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 IPOTEZE

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

8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. 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 21.05.2021, 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.

## **2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII**

**OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Str. Caisului, f.n, in suprafata:**

- **500 mp- inscris in CF nr. 57100**

**SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. Caisului, f.n, jud. Cluj – proprietate a persoanelor fizice**

**UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului nostru- PRIMARIA MUNICIPIULUI Turda.**

## **2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT**

**Proprietatea- teren intravilan . Extras de Carte Funciara a fost disponibil 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, conform inscrisurilor din Cartea Funciara.

- Terenul inscris in CF 57100- dobândit prin cumpărare și Sentința Civilă nr. 1308/2006 emisă de Judecătoria Turda

Terenul a fost indicat și identificat de către reprezentantul Primăriei Turda și verificat pe Harta ANCPI după numărul cadastral

**Valoarea este estimată prin valoarea de piață în condițiile ca proprietatea nu este grevată de sarcini și este tranzactionabilă pe piață.**

#### **2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE**

- abordarea prin comparații de piață- sunt informații de piață disponibile
- abordarea prin metoda extracției sau alte metode- nu se aplică- nu sunt informații de piață

#### **DEFINIȚII**

##### **VALOAREA DE PIATĂ**

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil pret care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

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

#### **2.5 DATA EVALUARII ȘI MONEDA ÎN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATĂ**

**Data de referință a evaluării: 21.05.2021, curs de referință comunicat de BNR – 4.9268 LEI/EUR**

În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

#### **2.6 MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

#### **2.7 INSPECTIA PROPRIETĂȚII**

Proprietatea a fost inspectată la data de 13.05.2021 în prezența D-lui Marin Fântână, care a arătat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietății, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea-imagini foto sugestive prezentate în anexe.

#### **2.8 SURSE DE INFORMAȚII**

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- În paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vânzare a unor proprietăți comparabile, valorile de tranzacționare efective sunt cu cca. 10-20 % mai mici față de cele de ofertare
- Informații telefonice obținute de la ofertanți
- Mica publicitate locală
- Rețea INTERNET
- Documente și acte primite de la proprietar : **Extrase de Carte Funciare .**

#### **2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE**

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

### **CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR**

#### **3.1 Procedura de evaluare**

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

➤ documentarea, pe baza unei liste de informații 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: conform Extrasului de Carte Funciară si Harta oficială a ANCP

Identificarea faptică- inspectarea la fața locului in prezența reprezentantului Primăriei Turda

### 3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

**Zona periferica a orasului-** zona mixta- de locuinte individuale și terenuri libere pentru construire. Multe unitati de cazare in zona str. Castanilor, Drumul Ceanului și Frăgăriste rezultate prin reabilitarea unor case vechi sau cladiri nou edificate – urmare a atractiei de turism odata cu modernizarea principalului punct turistic SALINA TURDA.

#### In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 2.5 km
- Unitati comerciale la cca 300 m – 800 m magazine tip ABC pe str. Castanilor sau 1.2 km zona Băilor Sărate Turda si supermarket PENNY Market la 2.0 km și Carrefour City la 2.5 km (zona centrală), spatii comerciale si prestari servicii in centrul orasului la cca. 2.5 km
- Atractii turistice : Salina TURDA ( cca.3 km) , Baile Turda la 1.5 km, Gradina Zoologica la cca. 1.5 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului

Sedii de banci- la cca 1.5-2.5 km-Banca Transilvania- str. Clujului (Piata Basarabiei si Parcul Turda Noua)

#### 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*

#### TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona periferica a orasului Turda.
- Zona de terenuri libere si construite, incadrate in intravilan amplasat in zona cu mult spațiu verde,
- exista transport in comun la cca. 500 m pe str. Castanilor
- Spatii verzi- in imediata vecinatate – terenuri libere pentru construire și gospodării individuale cu grădini și curți

### 3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

#### TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte unifamiliale, cu acces din strada Caisului
- Suprafata parcelei de teren  $S = 500 \text{ mp}$
- Deschiderea 19 m, raportul laturilor fiind de 1 /1.4.
- Relief- teren in panta ușoara
- Tip drum acces: drum public asfaltat (str. Castanilor) și apoi cca. 300 m balastat (str. Caisului)- stare tehnică satisfăcătoare.

### 3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### *Definirea pietei*

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

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

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

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

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

In ultimii ani, in domeniul industrial s-au facut cateva investitii importante de catre agenti economici mari ai orasului (HOLCIM, RIGIPS) iar in ultima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici 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.

Dintre investitiile mari din ultima perioadă se remarcă Centrele logistice ale KAUFAND, DEDEMAN, PENNY atrași de apropierea nodului de autostrăzi A3 și A10 cu drumurile europene E81 și E 60.

#### *Analiza cererii solvabile*

Cererea de terenuri similare- adecvate proprietăților individuale- 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.

Din acest punct de vedere sunt consemnate la Primăria Turda- Compartimentul Urbanism – un nr. de cca. 75 in 2019 și 68 in 2020- Autorizații de construire de case unifamiliale, ușoară scădere pe fondul pandemiei create de COVID-19.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUFAND. 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 anteriori, intrucat potentialii cumparatori fac parte din categoria investitorilor cu posibilitati financiare reduse care amana investitia in speranta scaderii preturilor.*

#### **Analiza ofertei competitive**

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

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

*Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt oferite la vanzare un numar mare de proprietati comparabile, dar numarul tranzactiilor reale este redus.* Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 15-30 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

#### **Echilibrul pietei**

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

**REZULTATUL CERCETARII: 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 considerare, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.

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

#### **4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata**

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 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 T1 – <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-n-bi-sarate-IDnj15.html#ab6da9c15a>

Vand teren în Băi Sarate

[Vezi pe harta](#)

**35 000 €**  
29 €/m<sup>2</sup>

**Vanzator**  
0745 294 803

Sunt interesat de aceasta proprietate.  
Mi pot trimite mai multe informatii.  
Vreau de asemenea să vizitez proprietatea.

Administratoarea acestor date este S.C. "OBII"  
[Politica de confidențialitate](#)

**Prezentare generala**  
Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 1 200 m<sup>2</sup>  
**KIWI Finance:** [Călculescasi.ro](#) [rata pentru creșterea](#)

#### Descriere anunt

Vand teren, intabulat, unic proprietar, zona Băi, la capatul strazii Cireșului in zona ultimelor caselor.  
Intabulat CF, număr topo.  
Canalizare, lumina si apa, la poarta.

Strada in curs de asfaltare.  
Latime 10, 45 metri.



#### Comparabila T2- <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-pentru-casa-IDb4357.html#99cdfd2309>

### Teren intravilan turda

Cluj, Turda Vezi pe harta

23 EUR

0744961012

#### Specificatii

Suprafata terenului 6000.0 m<sup>2</sup> Front stradal 22.00

#### Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan in Turda zona Bai Siliat intre str Marului si Ciuresului cu drum de acces si utilitati la ambele capete suprafata 6000 m2 latime drum 26 22metri si lungime 228 00metri L. suprafata totale 6000 Front stradal 22

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

Adauga fisier ?

Trimite

### Comparabila T3 – <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDE4eiS.html#a7486f005a>



Contact  
Mariana  
0744702293

#### Teren intravilan Turda

##### Detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	18.1 €	Deschidere stradală:	21 m
Suprafață utilă:	580 m <sup>2</sup>	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Constructii
Etaj	Nespecificat		

##### Descriere

De vânzare teren intravilan în faale sarate, suprafata 580mp, bun pentru constructie

### Comparabila T4 – yezi : <https://lajumate.ro/teren-intravilan-1150mp-7140475.html>

25.500 EUR



Cipri C23

0745868886

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNT

REDUCERI DE PÂNĂ

Zona	Nord	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	1039
Front stradal (metri)	20		



Panza panglica pentru busteni



Vand teren intravilan in municipiul Turda judetul Cluj pe strada Coastei fara numar 1039 m2 zona deosebita cu panorama asupra orasului cartierul Turda Noua, dimensiuni Lxl 52mx20m pe partea dreapta dinsus de drum cu CF strada urmeaza sa fie extinsa momentan sunt aprox 16 case pe strada cu utilitati inclusiv gaz pe ambele parti, acces auto.

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 T1	Comparabila T2	Comparabila T3	Comparabila T4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<b>Ajustari</b>		<b>Nu au fost aplicate ajustari</b>			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<b>Ajustari</b>		<b>Nu au fost aplicate ajustari</b>			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<b>Ajustari</b>		<b>Nu au fost aplicate ajustari</b>			
Conditiiile pietei	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021
<b>Ajustari</b>		<b>Nu au fost aplicate ajustari - oferte valabile la data evaluarii</b>			
Incadrae teren	intravilan	intravilane			
<b>Ajustari</b>		<b>nu au fost aplicate ajustari</b>			
Suprafata	500	1,200	6,000	580	1,039
	adekvata constructii rezidentiale	cele mai bine cotate la suprafete 400- 1000 mp- adecvate rezidential, ajustare pozitivă funtie de mărimea suprafetelor- suprafată mică adecvată rezidențial, respectiv suprafetele mari sunt mai greu vandabile			
<b>Ajustari</b>		10.0%	20.0%	0.0%	5.0%
Localizare	str. Caisului	str. Cireșului	str. Cireșului - Mărului	str. Ecolui	str. Coastei
		mult mai bună	mult mai bună	ușor mai slaba	mai bună
<b>Ajustari</b>		-10%	-10%	10%	-8%
<b>Caracteristici teren</b>	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-
		0%	0%	0%	0%
		ajustare negativă la T3 care are viță de vie și livadă			
Dotare cu utilități	curent el., apa, gaze- la front	curent el., apa, gaze- la front	curent el., apa, gaze- la front	toate la front	la front
		0%	0%	0%	0%
<b>Ajustari</b>		<b>nu se impun ajustări</b>			
Raportul laturilor	19 ml, raport laturi 1/1.4,	11 ml, raport laturi 1/6,	raport laturi 1/8.7	comparabila	20 ml, 1/2.6
		5%	10%	0%	0%
<b>Raportul laturilor</b>	s-au făcut ajustări- pozitive la T1 și T2- raport laturi mai defavorabile, negativă				

	la T4- are front mai mare favorabil construirii				
<b>Componente non imobiliare</b>	nu	nu	nu	nu	nu
<b>Ajustari</b>	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 T4** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **18.9 EUR/mp**.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicite valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 15.9 EUR/mp.

### Valoarea parcelelor de teren devine:

**Parcela cu S= 500 mp- V= 7.950 EUR, adica cca. 39.170 Lei (rotunjit)**

#### 4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

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

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

#### 4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- Parcela cu S= 500 mp- V= 7.950 EUR, adica cca. 39.170 Lei (rotunjit)

**Nu se aplica alta metoda conform ANEVAR- 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:**

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>	<b>Parcela 1+ Parcela 2 cu S= 566 mp: V= 7.924 EUR, adica cca. 39.040 Lei</b>
<b>VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN</b>	<b>Abordarea prin Comparatii de piata</b>
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	



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

*-intreprinderi*  
*-bunuri mobile*



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 57100**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 57100 Turda

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 13991 N TURDA  
Nr. cadastral vechi: 2103

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57100	500	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5167 / 30/08/2006</b>		
Sentinta Civila nr. 1308/2006 emis de JUDECĂTORIA TURDA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare cu clauză de întreținere, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) <b>JUCAN ADRIAN TEODOR</b> , ca bun comun cu soția 2) <b>JUCAN GHERDA MARIA</b> OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 13991 N TURDA)	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

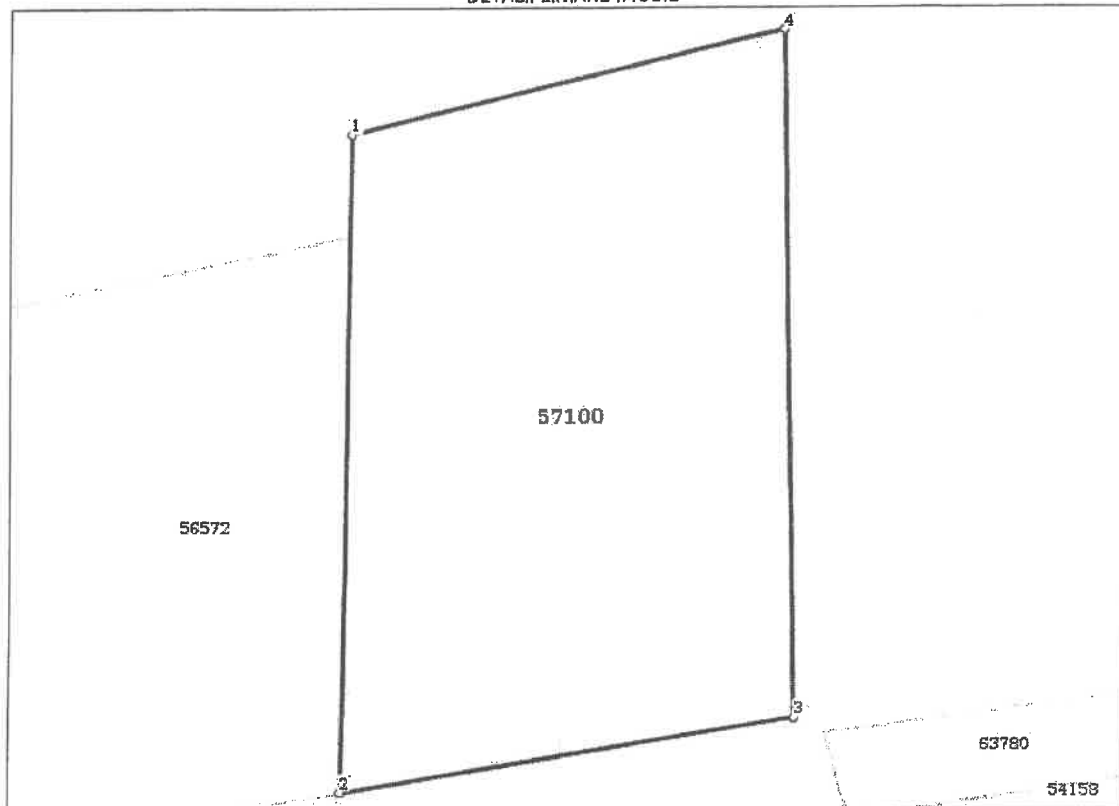
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57100	500	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tărlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	500		-	-	

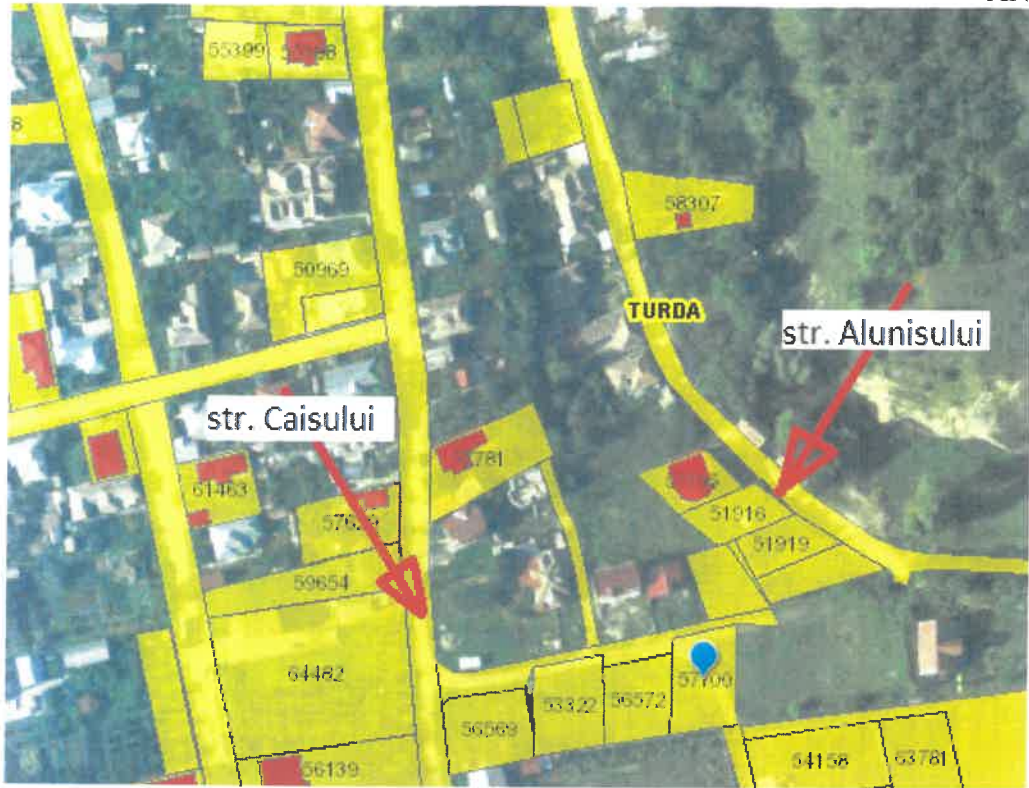
**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

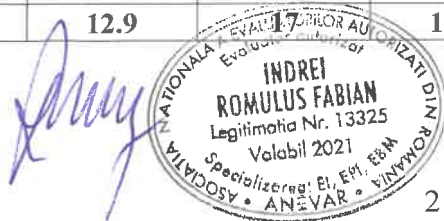
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.049
2	3	18.898
3	4	28.211
4	1	18.21

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în 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.



FISA EVALUARE TEREN- in scris in CF 57100					
METODA COMPARATIILOR DE PIATA					
Teren intrav. Loc. Turda, str. Caisului, f.nr.		21.05.2021	1 Eur =		4.9268 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T.1	T.2	T.3	T.4
Suprafata (mp)	500	1,200	6,000	580	1,039
<i>Valoare ofertă- EUR</i>		35,000	138,000	10,500	25,500
<i>Valoare oferta (EUR/mp)- cu TVA</i>		29.17	23.00	18.10	24.54
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-5.83	-4.60	-3.62	-4.91
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>23.33</b>	<b>18.40</b>	<b>14.48</b>	<b>19.63</b>
<i>Elemente de comparatie specifice tranzactiei</i>					
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>23.3</b>	<b>18.40</b>	<b>14.48</b>	<b>19.63</b>
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>23.33</b>	<b>18.40</b>	<b>14.48</b>	<b>19.63</b>
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>23.33</b>	<b>18.40</b>	<b>14.48</b>	<b>19.63</b>
<i>Condițiile pieței</i>	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0	0.0
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>23.33</b>	<b>18.40</b>	<b>14.48</b>	<b>19.63</b>
<i>Elemente de comparatie specifice proprietatii</i>					
<i>Localizare</i>	str. Caisului	str. Cireșului	str. Cireșului - Mărului	str. Ecolui	str. Coastei
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	10%	-8%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-2.33	-1.84	1.45	-1.57
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>21.0</b>	<b>16.6</b>	<b>15.9</b>	<b>18.1</b>
<i>Acces la proprietate</i>	strada balastată	asfaltată	asfaltată	din str. Salinelor-balastat	strada balastată
<i>Ajustare %</i>		-20%	-20%	10%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-4.7	-3.7	1.4	0.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>16.3</b>	<b>12.9</b>	<b>17.38</b>	<b>18.1</b>
<i>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</i>	curent el., apa, gaze- la front	curent el., apa, gaze- la front	curent el., apa, gaze- la front	toate la front	la front
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>16.3</b>	<b>12.9</b>	<b>17.38</b>	<b>18.1</b>



<i>Vecinatati</i>	terenuri construcții, - case indiv.	terenuri construcții, - case indiv.	terenuri construcții, și arabile	zona de case	zona de case
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	5%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.7	0.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>16.3</b>	<b>12.9</b>	<b>18.10</b>	<b>18.1</b>
<i>Starea terenului</i>	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-
<i>Ajustare %</i>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>Ajustare (Euro)</i>		<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<i>Geometrie,</i>	forma poligonala, pantă ușoară	forma poligonala,	forma dreptung.	forma dreptungh.	forma dreptungh.
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0.0	0.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>16.3</b>	<b>12.9</b>	<b>18.1</b>	<b>18.1</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	500	1200	6000	580	1039
<i>Ajustare %</i>		10.0%	20.0%	0.0%	5.0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2.3	3.7	0.00	1.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>18.7</b>	<b>16.6</b>	<b>18.1</b>	<b>18.9</b>
<i>Deschiderea la strada (ml), raport laturi</i>	19 ml, raport laturi 1/1.4,	11 ml, raport laturi 1/6,	raport laturi 1/8.7	comparabil a	20 ml, 1/2.6
<i>Ajustare %</i>		5%	10%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		1.2	1.8	0.0	0.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>19.8</b>	<b>18.4</b>	<b>18.1</b>	<b>18.9</b>
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		16.3	15.6	7.2	7.5
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		70.00%	85.00%	50.00%	38.00%
<i>Numar ajustari</i>		5	5	4	3
<i>Valoare estimata - EUR/mp</i>	<b>18.9</b>	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 4 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	<b>47.90</b>				
<b>Valoare totala teren - EUR</b>	<b>9,450</b>				





Str. Caisului



retea gaze pe strada



Retea apa



teren de evaluat



Partial este amenajat drum



Catre :

## Primaria Municipiului Turda

Referitor:

**Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Alunişului, f.n, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda.**

**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii- terenului incadrat in Domeniul privat al Municipiului 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 13.05.2021, in Oras Turda, Str. Alunişului, f.n, jud. Cluj, in prezenta Dlui Marin Fântână, reprezentantul Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat: 2 parcele de teren intravilan, alipite, inscrise la BCPI Turda:**

**- CF nr. 51917- in suprafata de 285 mp.**

**-CF nr. 51919- teren in suprafata de 281 mp**

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 inregistrata in Extrasele 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.

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

### REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

<b>STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2020</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)</li><li>2. SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</li><li>3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)</li><li>4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li><li>5. SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</li><li>6. SEV 400 – Verificarea evaluărilor</li></ol>
<b>Ghiduri metodologice de evaluare</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>7. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil</li><li>8. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li></ol>

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 21.05.2021.

**Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.**



**Abordarea prin comparatii de piata:**

• **Valoarea de piata a terenurilor:**

- **Parcela cu S= 285 mp- V= 3.990 EUR, adica cca. 19.650 Lei (rotunjit)**
- **Parcela cu S= 281 mp- V= 3.934 EUR, adica cca. 19.380 Lei (rotunjit)**

**Parcela 1+ Parcela 2 cu S= 566 mp:**

- **V= 7.924 EUR, adica cca. 39.040 Lei**

Valoarile nu includ valoarea TVA

**Ipozeze:**

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9268 LEI/EUR.*

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



## Declaratie de conformitate

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

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2020, 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  
21.05.2021



# RAPORT DE EVALUARE

## TERENURI INTRAVILANE

Municipiul Turda, Str. Alunisului, f.n, 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 2021

## CUPRINS

Declaratie de conformitate .....	3
<b>CAPITOLUL I INTRODUCERE.....</b>	<b>6</b>
1.1 REZUMAT .....	6
1.2 CERTIFICARE .....	7
<b>CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII.....</b>	<b>7</b>
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....	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.RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	9
<b>CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>10</b>
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
3.3 TIPUL ZONEI .....	10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	11
<b>CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE .....</b>	<b>12</b>
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI .....	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata .....	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	16
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	16

### ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : EXTRASE DE CARȚE FUNCİARĂ
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 153 din 21.05.2021

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>SC IRF CONSULTING SRL</b>
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2021
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2021
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA</li><li>▪ Strada Fagului, nr. 63-69,</li><li>▪ Telefon 0722- 983 884,</li><li>▪ E-mail: irfcons@yahoo.com</li></ul>
<b>2. CLIENT</b>	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
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATA</b>	Proprietate compusa din:-2 PARCELE TERENURI INTRAVILANE inscrise la BCPI Turda: - CF nr. 51917- in suprafata de 285 mp. -CF nr. 51919- teren in suprafata de 281 mp
Proprietar	MUNICIPIUL Turda- - domeniul privat
Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oras Turda, Str. Alunişului, f.n</li></ul>
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
<b>4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoarea de piata a terenurilor:</b> Parcela cu S= 285 mp- V= 3.990 EUR, adica cca. 19.650 Lei (rotunjit) Parcela cu S= 281 mp- V= 3.934 EUR, adica cca. 19.380 Lei (rotunjit)  Parcela 1+ Parcela 2 cu S= 566 mp: V= 7.924 EUR, adica cca. 39.040 Lei

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



## 1.2 CERTIFICARE

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

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 13.05.2021.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinicioare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

### 2.1 IPOTEZE

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

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

#### ➤ Ipoteze speciale

1. Prezentul raport de evaluare actualizează valorile de piață a proprietăților implicate la data de 21.05.2021, în ipoteza ca acestea nu au suferit nicio modificare din punct de vedere juridic și fizic de la data inspecției.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.
3. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar și utilizatori desemnați.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar, inspecției în teren și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piață specifică. Valoarea estimată în prezentul raport - valoarea de piață, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
6. În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și relevante cunoscute de acesta la data evaluării.

## 2.2 OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII

**OBIECTUL EVALUĂRII- 2 parcele de teren intravilan amplasate în Turda, Str. Alunișului, f.n, în suprafață:**

- 285 mp- înscris în CF nr. 51917
- 281 mp- înscris în CF nr. 51919.

**SCOPUL EVALUĂRII- estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare-Teren intravilan-situat în municipiul Turda, Str. Alunișului, f.n, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda**

**UTILIZAREA EVALUĂRII –** Raportul de evaluare se adresează clientului și proprietarului- MUNICIPIUL Turda și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Turda.

## 2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

**Proprietatea-** terenuri intravilane . Extrase de Carte Funciara au fost disponibile la data evaluării- copii în ANEXA 1.

Analizele, informațiile și concluziile prezentate în raport sunt în concordanță cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinația vizată a evaluării; definiția tipului de valoare cerută; data la care este valabilă valoarea estimată și data raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului și identificarea ipotezelor pe care se bazează evaluarea.

**Proprietar: MUNICIPIUL TURDA- domeniul privat.**

Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform inscrierilor din Cartea Funciară.

- Terenul in scris in CF 51917- dobândit prin lege, in scris in CF sub nr. 187/19.12.2002 și nr. 8539/12.04.2021- cu drept de dobândire prin lege
- Terenul in scris in CF 51919- dobândit prin lege, in scris in CF sub nr. 187/19.12.2002 și nr. 8539/12.04.2021- cu drept de dobândire prin lege

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: 21.05.2021, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9268 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 13.05.2021 in prezenta Dlui Marin Fântână, 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 : **Extrase de Carti Funciare .**

## **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 evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobile,;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

### 3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

#### Identificarea scriptică:

Dobândirea:

- Prin LEGE:
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

### 3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

**Zona periferică a orașului-** zona mixtă- de locuințe individuale și terenuri libere pentru construire. Multe unități de cazare în zona str. Castanilor, Drumul Ceanului și Frăgăriste rezultate prin reabilitarea unor case vechi sau clădiri nou edificat – urmare a atracției de turism odată cu modernizarea principalului punct turistic SALINA TURDA.

#### In zona se afla :

- Centrul orașului la cca. 2.5 km
- Unități comerciale la cca 300 m – 800 m magazine tip ABC pe str. Castanilor sau 1.2 km zona Băilor Sărate Turda și supermarket PENNY Market la 2.0 km și Carrefour City la 2.5 km (zona centrală), spații comerciale și prestări servicii în centrul orașului la cca. 2.5 km
- Atracții turistice : Salina TURDA ( cca.3 km) , Baile Turda la 1.5 km, Grădina Zoologică la cca. 1.5 km.

Instituii de cult- se afla în apropiere

Unități medicale- în centrul orașului

Sedii de bănci- la cca 1.5-2.5 km-Banca Transilvania- str. Clujului (Piata Basarabiei și Parcul Turda Noua)

#### Utilități edilitare:

Retea urbană de energie electrică: *existentă*

Retea urbană de apă: *existentă*

Retea urbană de canalizare: *nu este*

Retea urbană de termoficare: *nu este*

Retea urbană de gaze: *existentă*

Retea urbană de telefonie mobilă: *existentă*

#### TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona periferică a orașului Turda.
- Zona de terenuri libere și construite, încadrate în intravilan amplasat în zona cu mult spațiu verde,
- există transport în comun la cca. 500 m pe str. Castanilor
- Spații verzi- în imediată vecinătate – terenuri libere pentru construire și gospodării individuale cu grădini și curți

### 3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

#### TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte unifamiliale, cu acces din strada Alunişului
- Suprafata parcelei de teren  $S = 285 \text{ mp}$
- Deschiderea 14 m, raportul laturilor fiind de 1 /1.5.
- Relief- teren in panta usoara
- Tip drum acces: drum public asfaltat (str. Castanilor) și apoi cca. 300 m balastat (str. Alunişului)- stare tehnică slabă.

### 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 constructibil, localizat in zona periferica a municipiului Turda- zona de preponderent de resedinte individuale vechi, zona linistita cu trafic rutier redus, in zona de interes turistic ale orasului- Salina Turda, Baile sarate si Grădina Zoologica Turda.

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

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

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decat 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 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.

Dintre investițiile mari din ultima perioadă se remarcă Centrele logistice ale KAUF LAND, DEDEMAN, PENNY atrași de apropierea nodului de autostrăzi A3 și A10 cu drumurile europene E81 și E 60.

#### *Analiza cererii solvabile*

Cererea de terenuri similare- adecvate proprietăților individuale- se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de case/vile si mai nou pensiuni- numarul redus de spatii de cazare fata de aflusul de turisti datorat SALINEI 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.

Din acest punct de vedere sunt consemnate la Primăria Turda- Compartimentul Urbanism – un nr. de cca. 75 in 2019 și 68 in 2020- Autorizații de construire de case unifamiliale, ușoară scădere pe fondul pandemiei create de COVID-19.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND. Cei care 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 anteriori, intrucat potentialii cumparatori fac parte din categoria investitorilor cu posibilități financiare reduse 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 15-30 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

#### *Echilibrul pietei*

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

**REZULTATUL CERCETARII: 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 constructibile, 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

### 4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

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 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, agentii imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren.

#### Dintre proprietatile expuse la vanzare:

**Comparabila T1** – <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-n-bi-sarate-IDnj15.html#ab6da9c15a>

Vand teren în Băi Sarate

📍

Vrei un credit ipotecar?

**35 000 €**

29 €/m<sup>2</sup>



Vanzator

0745 294 803

Sunți interesat de aceasta proprietate? Es dă să știi mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Multu vreme!

Administratoarea acestor date este S.C. Cluj Zonă Servicii S.R.L. [Geo@zona.ro](mailto:Geo@zona.ro)

#### Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): **1 200 m<sup>2</sup>**

**KIWI Finance: [Calculeaza-te rata pentru credit!](#)**

#### Descriere anunt

Vand teren, intabulat, unic proprietar, zona Băi, la capatul strazii Cireșului in zona ultimelor caseilor.

Intabulat CF, număr topo.

Canalizare, lumina si apa, la poarta.

Strada in curs de asfaltare.

Lățime 10, 43 metri.



storia

**Comparabila T2- <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-pentru-casa-IDb4357.html#99cdfd2309>**

**publi24.ro**

Vand teren intravilan 6000,0 m²

**23 EUR**

0744961012

**Specificatii**

Suprafata terenului	6000 0 m <sup>2</sup>	Front stradal	22,00
---------------------	-----------------------	---------------	-------

**Descriere Imobiliare**

Vand teren intravilan in Turda zona Bar Situat intre str. Marului si Ciresului cu drum de acces si utilitati la ambele capete suprafata 5000 m2 latime drum 26,22metri si lungime 228,80metri  
L suprafata totala 6000 Front stradal 22

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

**Anunturi recomandate**

14:08 13 May 21

**Comparabila T3- <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDE4eiS.html#a7486f005a>**

Proprietar verificat

**10.500 €**

Contact

**Mariana**  
0744702293

**Teren intravilan Turda**

**Detalii**

Pret / m <sup>2</sup> :	18,3 €	Deschidere stradală:	23 m
Suprafată utilă:	180 m <sup>2</sup>	Comisioane:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj:	Nespecificat		

**Descriere**

De vanzare teren intravilan in etate sarate suprafata 180mp bun pentru constructie

**Comparabila T4 – vezi : <https://lajumate.ro/teren-intravilan-1150mp-7140475.html>**

**25.500 EUR**

1/9

**Cipri C23**

0745968886

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNT

REDUCERI DE PÂNĂ

Zona	Nord	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	1039
Front stradal (metri)	20		



Panza panglica pentru busteni



Vand teren intravilan in municipiul Turda judetul Cluj pe strada Coastei fara numar 1039 m2 zona deosebita cu panorama asupra orasului cartierul Turda Noua, dimensiuni Lxl 52mx20m pe partea dreapta dinsus de drum cu CF strada urmeaza sa fie extinsa momentan sunt aprox 16 case pe strada cu utilitati inclusiv gaz pe ambele parti, acces auto.

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 T1	Comparabila T2	Comparabila T3	Comparabila T4
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			
Conditiiile pietei	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - oferte valabile la data evaluarii			
Incadrare teren	intravilan	intravilane			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	285	1,200	6,000	580	1,039
	adecvata constructii rezidentiale	cele mai bine cotate la suprafete 400- 1000 mp- adecvate rezidential, ajustare pozitivă funtie de mărimea suprafețelor- suprafată mică adecvată rezidențial, respectiv suprafețele mari sunt mai greu vandabile			
Ajustari		10.0%	20.0%	10.0%	5.0%
Localizare	str. Alunișului	str. Cireșului	str. Cireșului - Mărului	str. Ecolui	str. Coastei
		mult mai bună	mult mai bună	ușor mai slaba	mai bună
Ajustari		-20%	-20%	5%	-10%
Caracteristici teren	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-
		0%	0%	0%	0%
		ajustare negativă la T3 care are viță de vie și livadă			
Dotare cu utilități	curent el., apa, gaze- la front	curent el., apa, gaze- la front	curent el., apa, gaze- la front	toate la front	la front
		0%	0%	0%	0%
Ajustari		nu se impun ajustări			
Raportul laturilor	14 ml, raport laturi 1/1.5,	11 ml, raport laturi 1/6,	raport laturi 1/8.7	comparabila	20 ml, 1/2.6
		5%	10%	0%	-5%

Raportul laturilor	s-au făcut ajustări- pozitive la T1 și T2- raport laturi mai defavorabile, negativă la T4- are front mai mare favorabil construirii				
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 T3** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **16.7 EUR/mp**.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicite valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este **14 EUR/mp**.

Parcela de teren in suprafata de **281 mp**, inscrisa in CF 51919 este alipita de cea din CF 51917, are aceleasi caracteristici, valoarea unitara este de asemenea de **14 EUR/mp**.

**Valoarea parcelelor de teren devine:**

**Parcela cu S= 285 mp- V= 3.990 EUR, adica cca. 19.650 Lei (rotunjit)**

**Parcela cu S= 281 mp- V= 3.934 EUR, adica cca. 19.380 Lei (rotunjit)**

#### 4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

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

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

#### 4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

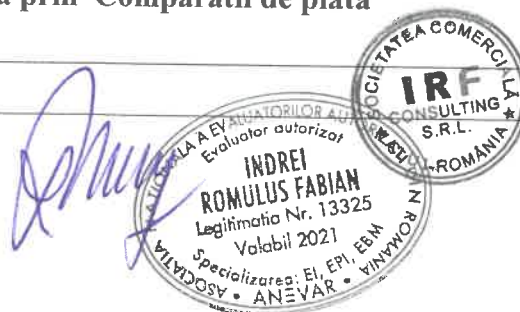
Abordarea prin comparatii de piata:

- Parcela cu S= 285 mp- V= 3.990 EUR, adica cca. 19.650 Lei (rotunjit)
- Parcela cu S= 281 mp- V= 3.934 EUR, adica cca. 19.380 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	Parcela 1+ Parcela 2 cu S= 566 mp: V= 7.924 EUR, adica cca. 39.040 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, Legitimatie nr.13325  
Expert evaluator – proprietati imobiliare  
-intreprinderi  
-bunuri mobile*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51919 Turda

Nr. cerere	20607
Zara	13
Luna	05
Anul	2021
Cod verificare 100104211402	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi: 5603 TURDA  
Nr. topografic: 4234/1/2/1/1/1/31

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51919	281	Teren neimpregniat; LOC DE CASA

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>20607 / 13/05/2021</b>	
Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Consiliul Local al Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 8539, din 12/04/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI.**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

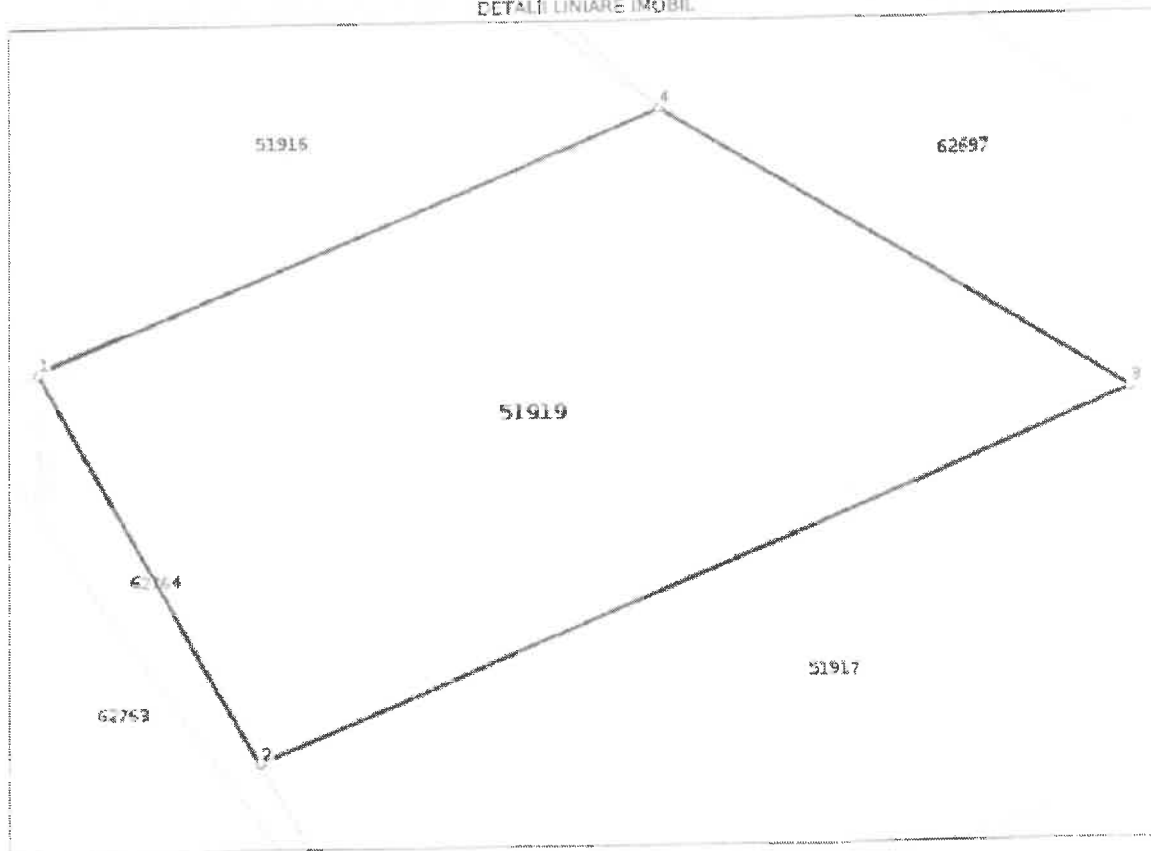
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)**	Observații / Referințe
51919	281	LOC DE CASA

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Aviz urban	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	281	-	-	4234/12/1/1/1/31	Loc de casă

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12,594
2	3	26,234
3	4	15,401
4	1	18,679

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

20-05-2021

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent Registrator,

DANA NELI SALAGIAN



(parafa și semnătura)

Referent,



(parafa și semnătura)



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51917 Turda

Nr. cerere	20605
Ziua	13
Luna	05
Anul	2021
Cod cartea	
100104211585	



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 5603 TURDA  
Nr. topografic: 4234/1/2/1/1/1/32

Adresa: Loc. Turda, jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51917	285	Teren nelmprejmuit; Imobil nelmprejmuit

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>20605 / 13/05/2021</b>	
Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Consiliul Local al Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 8539, din 12/04/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;	
03	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobandit prin lege, cota actuala 1/1
1) <b>MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT</b>	

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

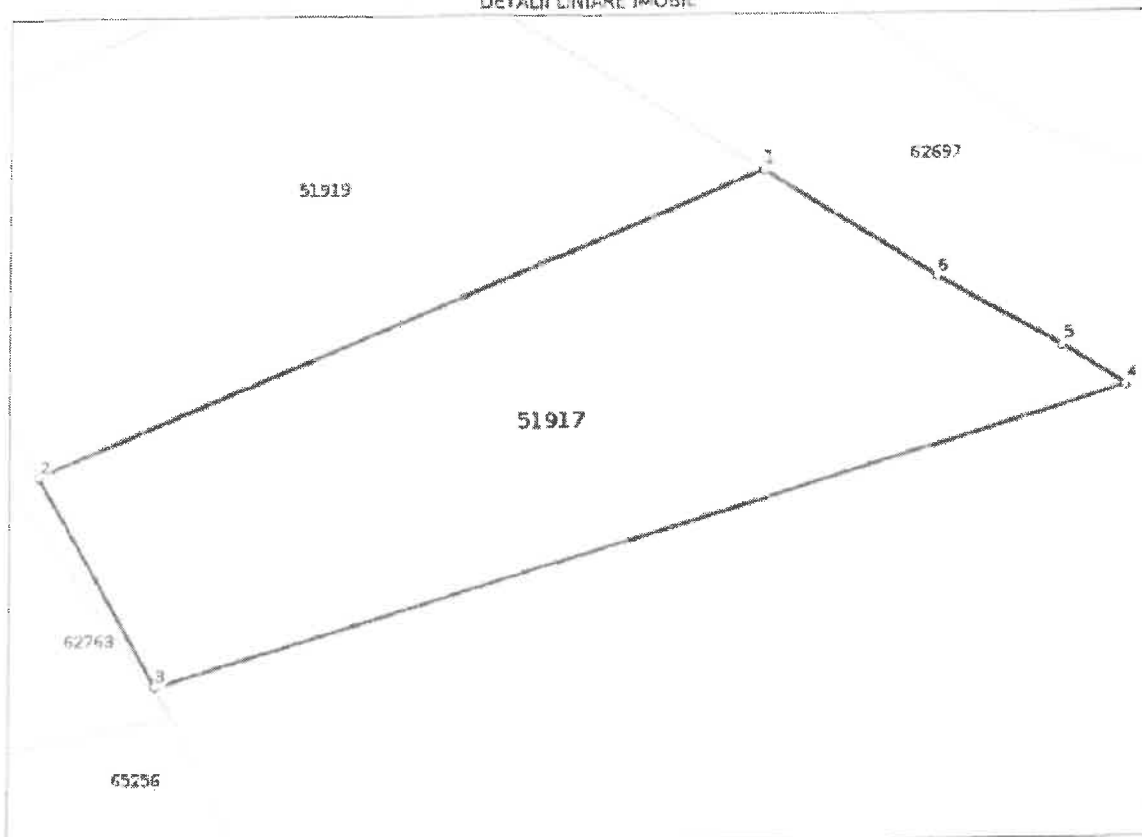
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51917	285	Imobil neîmprejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Imra. vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	285	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.234
2	3	8.136
3	4	33.928
4	5	2.57
5	6	4.792
6	1	6.886

- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în 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.

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

Data soluționării,  
20-05-2021

Data eliberării,  
/ /

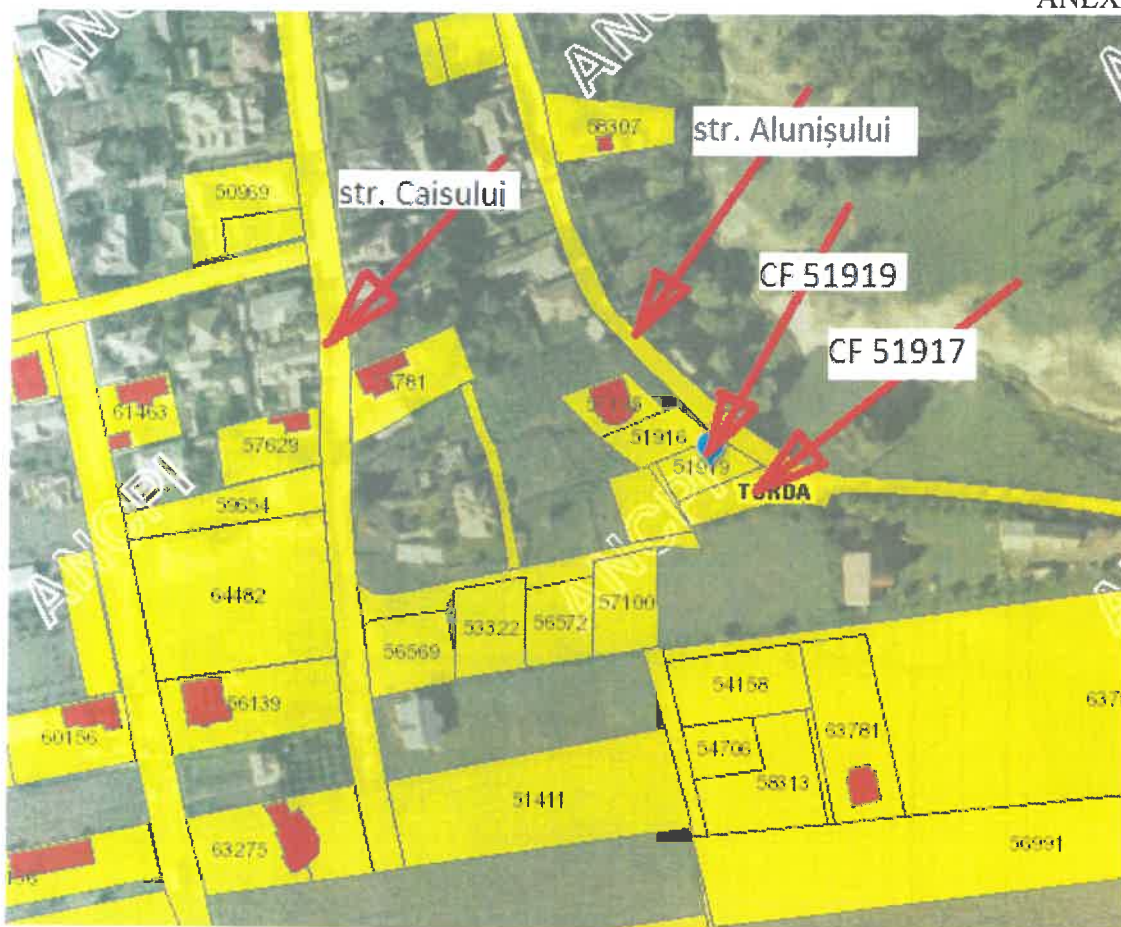
Asistent Registrator,  
DANA NELI SALAGIAN

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)







FISA EVALUARE TEREN- inscris in CF 51917					
METODA COMPARATIILOR DE PIATA					
Teren intrav. Loc. Turda, str. Alunişului,f.nr.		21.05.2021	1 Eur =		4.9268 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T.1	T.2	T.3	T.4
Suprafata (mp)	285	1,200	6,000	580	1,039
<b>Valoare ofertă- EUR</b>		35,000	138,000	10,500	25,500
<b>Valoare oferta (EUR/mp)- cu TVA</b>		29.17	23.00	18.10	24.54
<b>Informatii disponibile la data eval.</b>		oferta	oferta	oferta	oferta
<b>Ajustare marja negociere %</b>		-20%	-20%	-20%	-20%
<b>Ajustare (Euro)</b>		-5.83	-4.60	-3.62	-4.91
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>23.33</b>	<b>18.40</b>	<b>14.48</b>	<b>19.63</b>
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	integral	integral	integral	integral	integral
<b>Ajustare %</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		0	0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>23.3</b>	<b>18.40</b>	<b>14.48</b>	<b>19.63</b>
<b>Conditii de finantare</b>	cash	cash	cash	cash	cash
<b>Ajustare %</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		0	0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>23.33</b>	<b>18.40</b>	<b>14.48</b>	<b>19.63</b>
<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independen t	independen t	independen t
<b>Ajustare %</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		0	0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>23.33</b>	<b>18.40</b>	<b>14.48</b>	<b>19.63</b>
<b>Condițiile pieței</b>	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021	Mai 2021
<b>Ajustare %</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		0.0	0	0	0.0
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>23.33</b>	<b>18.40</b>	<b>14.48</b>	<b>19.63</b>
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
<b>Localizare</b>	Str. Alunişului	str. Cireşului	str. Cireşulu - Măruluii	str. Ecolui	str. Coastei
<b>Ajustare %</b>		-20%	-20%	5%	-10%
<b>Ajustare (Euro)</b>		-4.67	-3.68	0.72	-1.96
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>18.7</b>	<b>14.7</b>	<b>15.2</b>	<b>17.7</b>
<b>Acces la proprietate</b>	strada balastată	asfaltată	asfaltată	din str. Salinelor- balastat	strada balastată
<b>Ajustare %</b>		-20%	-20%	0%	0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		-4.7	-3.7	0.0	0.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>14.0</b>	<b>11.0</b>	<b>15.21</b>	<b>17.7</b>
<b>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</b>	curent el., apa, gaze- la front	curent el., apa, gaze- la front	curent el., apa, gaze- la front	toate la front	la front
<b>Ajustare %</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		0.00	0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>14.0</b>	<b>11.0</b>	<b>15</b>	<b>17.7</b>



<i>Vecinatati</i>	terenuri construcții, - case indiv.	terenuri construcții, - case indiv.	terenuri construcții, și arabile	zona de case	zona de case
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.0	0.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>14.0</b>	<b>11.0</b>	<b>15.21</b>	<b>17.7</b>
<i>Starea terenului</i>	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-	teren pantă ușoara-
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Geometrie,</i>	forma poligonala, pantă ușoară	forma poligonala,	forma dreptung.	forma dreptungh.	forma dreptungh.
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0.0	0.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>14.0</b>	<b>11.0</b>	<b>15.2</b>	<b>17.7</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	285	1200	6000	580	1039
<i>Ajustare %</i>		10.0%	20.0%	10.0%	5.0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2.3	3.7	1.45	1.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>16.3</b>	<b>14.7</b>	<b>16.7</b>	<b>18.7</b>
<i>Deschiderea la strada (ml), raport laturi</i>	14 ml, raport laturi 1/1.5,	11 ml, raport laturi 1/6,	raport laturi 1/8.7	comparabil a	20 ml, 1/2.6
<i>Ajustare %</i>		5%	10%	0%	-5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		1.2	1.8	0.0	-1.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>17.5</b>	<b>16.6</b>	<b>16.7</b>	<b>17.7</b>
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		18.7	17.5	5.8	8.8
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		80.00%	95.00%	40.00%	45.00%
<i>Numar ajustari</i>		5	5	3	4
<i>Valoare estimata - EUR/mp</i>	<b>16.7</b>	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	<b>47.90</b>				
<b>Valoare totala teren - EUR</b>	<b>4,760</b>				



