ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A NR. 192

din data de 25.11.2021

privind vânzarea fără licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 41 mp aferent apartamentului nr. 2, din clădirea situată în Turda, str. 1 Decembrie 1918, nr. 7, către Mihai Susana

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în şedinţa ordinară dinn data de 25.11.2021;

Luând în dezbatere ***proiectul de hotărâre*** privind vânzarea fără licitaţie publică a imobilului teren, în suprafaţă de 41 mp, aferent apartamentului nr. 2, din clădirea situată în Turda, str. 1 Decembrie 1918, nr. 7, către Mihai Susana, elaborat din iniţiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidenţa Patrimoniului nr. 21297/17.09.2021, avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanţe, prognoze economice, investiţii" şi* nr. 3 – pentru *urbanism şi amenajarea teritoriului administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului, investiţii,* ale Consiliului Local al Municipiului Turda, precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

Ţinând cont de dispoziţiile Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului şi cele ale H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 2, lit. g, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 196 alin. 1, lit. a, ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de organizare și functionare al Consiliului Local al municipiului Turda,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 Se aprobă vânzarea fără licitatie publică a terenului aparţinând domeniului privat al municipiului Turda, în suprafaţă de 41 mp, aferent apartamentului nr. 2, reprezentând cota de 41/101 din imobilul teren , situat în Turda str. 1 Decembrie 1918, nr. 7, înscris în cartea funciară nr. 57788, către Mihai Susana.

Art. 2. Preţul de vânzare, stabilit prin raportul de evaluare întocmit de catre S.C. IRF CONSULTING, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 1.440 euro, la care se adaugă T.V.A 19%. Preţul stabilit se va achita în lei, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, la cursul de schimb al B.N.R. din ziua efectuării plăţii.

Art. 3. Preţul de vânzare precizat la art. 2 va fi achitat integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 4. Facturarea şi încasarea contravalorii contractului se face de către Direcţia Economică din cadrul Primăriei municipiului Turda.

Art. 5. Cumpărătorul poate solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a preţului. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică cât şi cele privind intabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

Art. 6. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 7. La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, contractul de închiriere nr. 27601/28.12.2018 se va modifica corespunzător.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Orbean Ioana

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

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

Primaria
Municipiului Turda
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

Serviciul Evidenţă Patrimoniu Nr. 21297 /17.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitaţie publică a unui imobil teren în suprafaţă de 41 de mp, teren aferent apartamentului nr. 2 ce face parte din clădirea edificată pe terenul înscris în CF 57788, cu număr top. 970/1/2/S/II, 971/1/1/2/S/II, situat administrativ în Turda, str. 1 Decembrie 1918 nr. 7, către Mihai Susana.

În baza Hotărârii Consiliului Local 126/30.03.2017 privind vânzarea fără licitaţie publică a unui imobil – apartament, aparţinând domeniului privat al municipiului Turda, situat în Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 7, ap. 2, către Mihai Susana, a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 2313/02.02.2018 având ca obiect apartamentul nr. 2, înscris în cartea funciară nr. 57788-C1-U1, nr. topo 970/1/2/S/II,971/1/1/2/S/II, fără nicio referire la terenul aferent apartamentului, cota de 41/101 nefăcând obiectul vânzării, odată cu construcţia. Conform extrasului de carte funciară nr. 24659/24.08.2020 apartamentul nr. 2 este compus din camera, bucătărie, verandă, cu suprafaţa utila de 32,41 mp, cu cota pic aferente de 40,47/100 parte din clădirea executată pe terenul din CF IE 57788 Turda, cu nr. top 970/1/2,971/1/1/2 în suprafaţă de 101 mp, **din care cota de 41/101 a parte, teren aferent.**

Imobilul teren în suprafaţă de 41 mp ce reprezintă cotă parte din terenul în suprafaţă totală de 101 mp situat în Turda, str. 1 Decembrie 1918 nr. 7, face parte din domeniul privat al municipiului Turda conform Hotărârii Consiliului Local nr. 187/2002 privind darea în administrare a domeniului privat al municipiului Turda şi este deţinut în folosinţă de către Mihai Susana în baza contractului de închiriere nr. 27601/28.12.2018, valabil până la 31.12.2023.

De asemenea, precizăm că în raportul de evaluare efectuat de expert evaluator Nicolae Piper, la data de 16.02.2017 se menţionează că terenul nu constituie obiectul evaluării ci numai construcţia edificată pe amplasament, motiv pentru care propunem vânzarea terenului aferent apartamentului nr. 2, la preţul stabilit prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., prin expert evaluator Indrei Romulus Fabian.

Din punct de vedere legal, propunerea de vânzare a terenului aferent apartamentului nr. 2 situat administrativ pe str. 1 Decembrie 1918 nr. 7, respectiv cota de 41/101 ce aparţine domeniului privat al municipiului Turda, către Mihai Susana, este susţinută de dispoziţiile art. 3, art. 9 si art. 26, alin. 3 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului şi cele ale H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, care la art. 37 prevede: *"În situaţiile de vânzare către chiriaşi a apartamentelor şi, când este cazul, a anexelor gospodăreşti şi a garajelor aferente, dreptul*

de proprietate se dobândeşte şi asupra terenului aferent, cu respectarea dispoziţiilor art. 26 alineatul ultim din lege."

În conformitate cu art. 129, alin. 6, lit. b din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii;

Prin cererea nr. 10688/10.05.2021, doamna Mihai Susana în calitate de proprietar al apartamentului situat în Turda str. 1 Decembrie nr. 7, înscris în CF 57788-C1-U1, nr. topo 970/1/2/S/II,971/1/1/2/S/II, solicită reglementarea terenului aferent apartamentului nr. 2, identificat cu datele de mai sus, în sensul atribuirii unui drept de folosinţă sau de proprietate asupra cotei de 41/101, teren aferent apartamentului său.

Preţul de vânzare a terenului a fost stabilit conform raportului de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea acestuia fiind de 1.440 euro, la care se adaugă T.V.A. 19%. Preţul stabilit se va achita în lei, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, la cursul de schimb al B.N.R. din ziua efectuării plăţii. Facturarea şi încasarea preţului de vânzare se va face de către Direcţia Economică a Primăriei municipiului Turda.

Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală a preţului stabilit prin raportul de evaluare şi aprobat de către Consiliul Local. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum şi cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra terenului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, considerăm că propunerea de vânzare fără licitaţie publică a imobilului teren în suprafaţă de 41 de mp, reprezentând cota de 41/101 din imobilul teren situat în Turda, str. 1 Decembrie nr. 1918 înscris în CF 57788, este necesară, oportună şi legală, drept pentru care supunem spre dezbatere şi aprobare proiectul de hotărâre anexat.

Şef S.E.P.,
Cismaş Dan

Viza S.A.P.L

Întocmit: 1ex. Şelaru Ana Maria

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitaţie publică a unui imobil teren în suprafaţă de 41 de mp, teren aferent apartamentului nr. 2 ce face parte din clădirea edificată pe terenul înscris în CF 57788, cu număr top. 970/1/2/S/II, 971/1/1/2/S/II, situat administrativ în Turda, str. 1 Decembrie 1918 nr. 7, către Mihai Susana.

Imobilul teren în suprafaţă de 41 mp reprezintă cotă parte din terenul în suprafaţă totală de 101 mp situat în Turda, str. 1 Decembrie 1918 nr. 7, face parte din domeniul privat al municipiului Turda conform Hotărârii Consiliului Local nr. 187/2002 privind darea în administrare a domeniului privat al municipiului Turda şi este deţinut în folosinţă de către Mihai Susana în baza contractului de închiriere nr. 27601/28.12.2018, valabil până la 31.12.2023.

În baza Hotărârii Consiliului Local 126/30.03.2017 privind vânzarea fără licitaţie publică a unui imobil – apartament, aparţinând domeniului privat al municipiului Turda, situat în Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 7, ap. 2, către Mihai Susana, a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 2313/02.02.2018 având ca obiect apartamentul nr. 2, înscris în cartea funciară nr. 57788-C1-U1, nr. topo 970/1/2/S/II,971/1/1/2/S/II, fără a se face nicio precizare referitoare la terenul aferent.

Din punct de vedere legal, propunerea de vânzare a terenului aferent apartamentului nr. 2 situat administrativ pe str. 1 Decembrie 1918 nr. 7, respectiv cota de 41/101 ce aparţine domeniului privat al municipiului Turda, către Mihai Susana, este susţinută de dispoziţiile art. 3, art. 9 si art. 26, alin. 3 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului şi cele ale H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, care la art. 37 prevede: *"În situaţiile de vânzare către chiriaşi a apartamentelor şi, când este cazul, a anexelor gospodăreşti şi a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândeşte şi asupra terenului aferent, cu respectarea dispoziţiilor art. 26 alineatul ultim din lege."*

În conformitate cu art. 129, alin. 6, lit. b din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii.

Prin cererea nr. 10688/10.05.2021, doamna Mihai Susana în calitate de proprietar al apartamentului situat în Turda str. 1 Decembrie nr. 7, înscris în CF 57788-C1-U1, nr. topo 970/1/2/S/II,971/1/1/2/S/II, solicită reglementarea terenului aferent apartamentului nr. 2, identificat cu datele de mai sus, în sensul atribuirii unui drept de folosinţă sau de proprietate asupra cotei de 41/101, teren aferent apartamentului său.

Preţul de vânzare a terenului a fost stabilit conform raportului de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea acestuia fiind de 1.440 euro, la care se adaugă T.V.A. 19%. Preţul stabilit se va achita în lei, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, la cursul de schimb al B.N.R. din ziua efectuării plăţii. Facturarea şi încasarea preţului de vânzare se va face de către Direcţia Economică a Primăriei municipiului Turda.

Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală a preţului stabilit prin raportul de evaluare şi aprobat de către Consiliul Local. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum şi cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra terenului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, considerăm că propunerea de vânzare fără licitaţie publică a imobilului teren în suprafaţă de 41 de mp, reprezentând cota de 41/101 din imobilul teren situat în Turda, str. 1 Decembrie nr. 1918 înscris în CF 57788, este necesară, oportună şi legală, drept pentru care supunem spre dezbatere şi aprobare proiectul de hotărâre anexat.

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. P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 7, 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 02.08.2021, in Oras Turda, Str. P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 7 , jud. Cluj, in prezenta Dlui Marin Fântână, reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat: 1 parcela de teren intravilan, inscris la BCPI Turda:
- CF nr. 57788- in suprafata de 41 mp – cota parte din parcela cu suprafata totala de 101 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 inscrisa in Extrasul de Carte Funciare - in Anexa 1.

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

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

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2020	**1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)** **2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** **3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)** **4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)** **5. SEV 104- Tipuri ale valorii** **6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare** **7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** **8. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului** **9. SEV 400 – Verificarea evaluarilor**
Ghiduri metodologice de evaluare	**10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Metodologia de evaluare aplicata:

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

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 02.09.2021.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRF
ROMULUS FABIAN
Legitimatia Nr. 13325
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului :**

  - **Parcela cu S= 41 mp - V= 1.440 EUR, adica cca. 7.100 Lei (rotunjit)**

Valoarile nu includ valoarea TVA

Ipoteze:

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9345 LEI/EUR, valabil la 02.09.2021*

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

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
INDREI
ROMULUS FABIAN
Legitimatia Nr. 13325
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca . membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2021 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 7 , 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
02.09.2021

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/

NR.170/2021

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 7 , 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

AUGUST 2021

CUPRINS

Declaratie de conformitate 3
CAPITOLUL I INTRODUCERE 6
1.1 REZUMAT 6
1.2 CERTIFICARE 7
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 7
2.1 IPOTEZE 7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII 8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT 8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE 9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA 9
2.6 MODALITATI DE PLATA 9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII 9
2.8 SURSE DE INFORMATII 9
2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE 9
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR 10
3.1 Procedura de evaluare 10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII 10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI 10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII 10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE 12
4.2 EVALUAREA TERENULUI 12
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata 13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei 16
4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE 16

ANEXE

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

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 170 din 02.09.2021

1.	**EVALUATOR**	**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	▪ **Orasul: CLUJ-NAPOCA** ▪ **Strada Fagului, nr. 63-69,** ▪ **Telefon 0722- 983 884,** ▪ **E-mail: irfcons@yahoo.com**
2.	**CLIENT**	**Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
	Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	**PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
3.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**Proprietate compusa din:-1 PARCELA TEREN INTRAVILAN inscrise la BCPI Turda:** **- CF nr. 57788- in suprafata de 41 mp- cota parte din parcela cu suprafata totala de 101 mp.**
	Proprietar	**MUNICIPIUL Turda- - domeniul privat**
	Adresa proprietatii	▪ **Oras Turda, Str. P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 7**
	Conditii limitative deosebite	**Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata**
4.	**DECLARAREA VALORII** **VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE**	**Valoarea de piata a terenului:** **V= 1.440 EUR, adica cca. 7.100 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

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
INDREI ROMULUS FABIAN
Legitimatia Nr. 13325
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA IRF CONSULTING S.R.L. CLUJ-ROMANIA

1.2 CERTIFICARE

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

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 02.08.2021.
- 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 verificator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

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

➢ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 02.09.2021, 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.
8. Pentru estimarea valorii de piata a terenului evaluat se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.Astfel, valoarea a fost estimata pentru o suprafata de 150 mp (suprafata minima pentru construire) si s-a alocat ulterior valoare pentru suprafata parcelei de 41mp.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan amplasata in Turda, Str. P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 7 , in suprafață:

- **41 mp - inscris in CF nr. 57788 – cota parte din parcela cu suprafata totala de 101 mp.**

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 7, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda

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

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan. Extras de Carte Funciara a fost 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 Funciară.

- Terenul inscris in CF 57788- dobândit prin lege, inscris in CF sub act nr.187/ 19.12.2002

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: 02.09.2021, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9345 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 02.08.2021 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 : **Extras de Carte Funciara.**

2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

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

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

➢ inspectia bunurilor imobile,;

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

➢ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

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

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

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

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

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Identificarea scriptică:

Dobandirea:

- Prin LEGE: act 187/ 19.12.2002
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

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

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 500 m
- Unitati comerciale la cca 100 m – 500 m magazine tip ABC, supermarket PENNY Market și Carrefour City la 2.5 km, spatii comerciale si prestari servicii in centrul orasului la cca. 500 m
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.3 km) , Baile Turda la 3 km, Gradina Zoologica la cca. 3 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului

Sedii de banci- la cca 300-500 mm-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*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte unifamiliale, cu acces din strada pta 1 Decembrie
- Suprafata parcelei de teren S = 41 mp – teren in cota indiviza dintr-o parcela cu suprafata de 101 mp
- Deschiderea cca. 2 ml, estimata pentru parcela
- Relief- teren in panta ușoara
- Tip drum acces: drum public asfaltat
- Pe teren este edificata o constructie care a fost vanduta de catre Primaria Turda dnei. Mihai Susana in luna februarie 2020.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

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

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

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

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

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

In ultimii ani, in domeniul industrial s-au facut cateva investitii importante de catre agenti economici mari ai orasului (HOLCIM, RIGIPS) iar in utima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici 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 KAUFLAND, 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 constitue vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUFLAND. Cei care poseda bani se asteapta la scaderea preturilor proprietatilor imobiliare sau la aparitia la vanzare a unor proprietati al caror proprietari sunt in situatii financiare dificile- oportunistii.

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

Pentru proprietatea analizata, cererea de proprietati similare este relativ constanta fata de anii 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 construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de **"teren pentru constructii- case de locuit"**.

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

4.2 EVALUAREA TERENULUI

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

a) abordarea prin piata;
b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

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

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

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

Astfel, in analiza se ia o suprafata totala de 150 mp si se aloca valoarea aferenta suprafetei de 41 mp .

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

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

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

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

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

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

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

pretul comparabilei ± ajustari = valoare

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

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

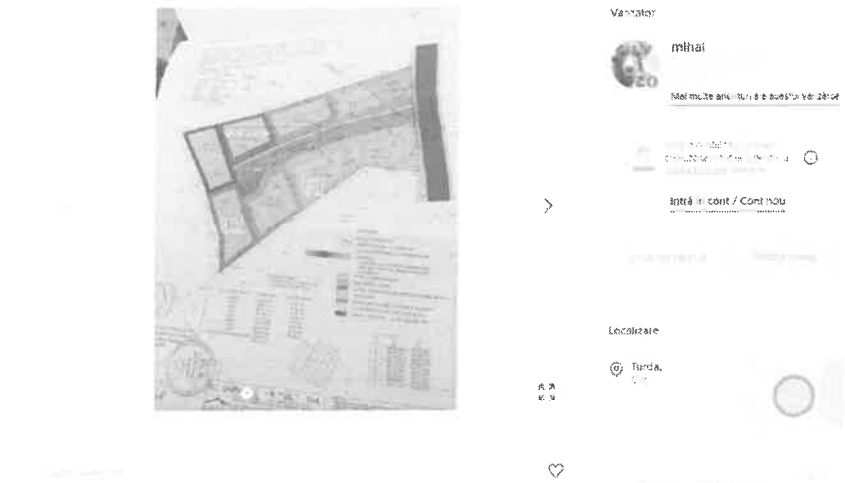
In cazul proprietatii analizata am identificat cateva oferte la vanzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelelor expuse la vanzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, 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.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-turda/76755793h8907108dhe70g195ii9ehf7.html



Comparabila T2- https://www.olx.ro/d/oferta/parcele-teren-cu-puz-turda-noua-IDeqy7n.html#2d927e6c61



Comparabila T3– https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-constructie-turda-noua-ID879f.html



Prezentare generala

620 m² teren intravilan moderat (20° to 30°)

Descriere anunt

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

Infrastructura

- acces nepavat
- e electricitate
- apa curenta

Comparabila T4 – vezi : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDfefik.html#2d927e6c61



Vanzator

Calin

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

Intră în cont / Cont nou

Localizare

Turda,

Vand teren intravilan

43 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Descriere

Vand parcele teren intravilan in cartier Floreni strada Victoriei,Turda Noua in suprafata de 528 metri patrati cu front la strada de 20metri.
Utilitati: curent,apa,gaz,canalizare si se afla la marginea localitatii.Pretul este de 43€ metru patrat

Raportează

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:

- Valorile comparabilelor sunt cele de oferta- ajustare negativa 10%- procent de negociere a valorii de oferta pe baza observatiilor istorice pentru acest tip de proprietate si prin negociere telefonica directa.
- Incadrarea terenurilor- toate comparabilele sunt terenuri intravilane
- Localizare- ajustari in plus sau minus functie de amplasament- au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor, acestea fiind amplasate mai nefavorabil – zona semicentrala si periferica
- Marimea suprafetei terenurilor- suprafetele de teren adecvate unei constructii unifamiliale sunt de min.adecvate unei constructii unifamiliale sunt de min. 300 mp. Comparabilele au fost ajustate negativ, intrucat acestea sunt adecvate construirii.
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –nu au fost aplicate ajustari
- Amenajari exterioare: au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor care au front la drum pietruit.
- Dotarea cu utilitati sau apropierea de acestea- au fost aplicate ajustari pozitive la acest nivel, terenurilor care au utilitatile la in zona sau la front, ajustarile reprezenta costul estimat pentru aducerea utilitatilor pe teren.
- Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil –nu au fost aplicate ajustari la acest nivel

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei T2** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **41.80 EUR/mp.**

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 35.13 EUR/mp.

Valoarea parcelei de teren in surpafata de 150 mp devine:

V= 5.268 EUR, adica cca. 26.000 Lei (rotunjit)

Intrucat valoarea a fost estimata pentru o parcela de 150 mp, valoarea alocata pentru parcela de 41 mp supusa evaluarii este :

Parcela cu S= 41 mp - V= 1.440 EUR, adica cca. 7.100 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

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

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

4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Parcela cu S= 41 mp - V= 1.440 EUR, adica cca. 7.100 Lei (rotunjit)**

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

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**V= 1.440 EUR, adica cca. 7.100 Lei**
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	**Abordarea prin Comparatii de piata**
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

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

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

Nr. cerere	24659
Ziua	24
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087529254

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57788-C1-U1 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:12740 Turda

Adresa: Loc. Turda, Str P-ța 1 Decembrie 1918, Nr. 7, Ap. 2, Jud. Cluj
Părți comune: ce constau din folosința terenului, fundații, pereții, planșeele, fațadele, acoperisul, podul, accesul la pod și racordurile de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică până la intrarea în apartamente

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 970/1/2/S/II, 971/1/1/2/S/II	-	32			
Apartament compus din cameră, bucătărie, verandă, cu suprafață utilă de 32,41 mp, cu cota pic aferente de 40,47/100 a parte din clădirea executată pe terenul din CF IE 57788 Turda, cu nr. top. 970/1/2, 971/1/1/2, în suprafață de 101 mp din care cota de 41/101 a parte, teren aferent						

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24659 / 24/08/2020		
Act Administrativ nr. 187 din 19/12/2002 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA (hcl nr. 187/19.12.2002);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL TURDA, DOMENIU PRIVAT**	A1

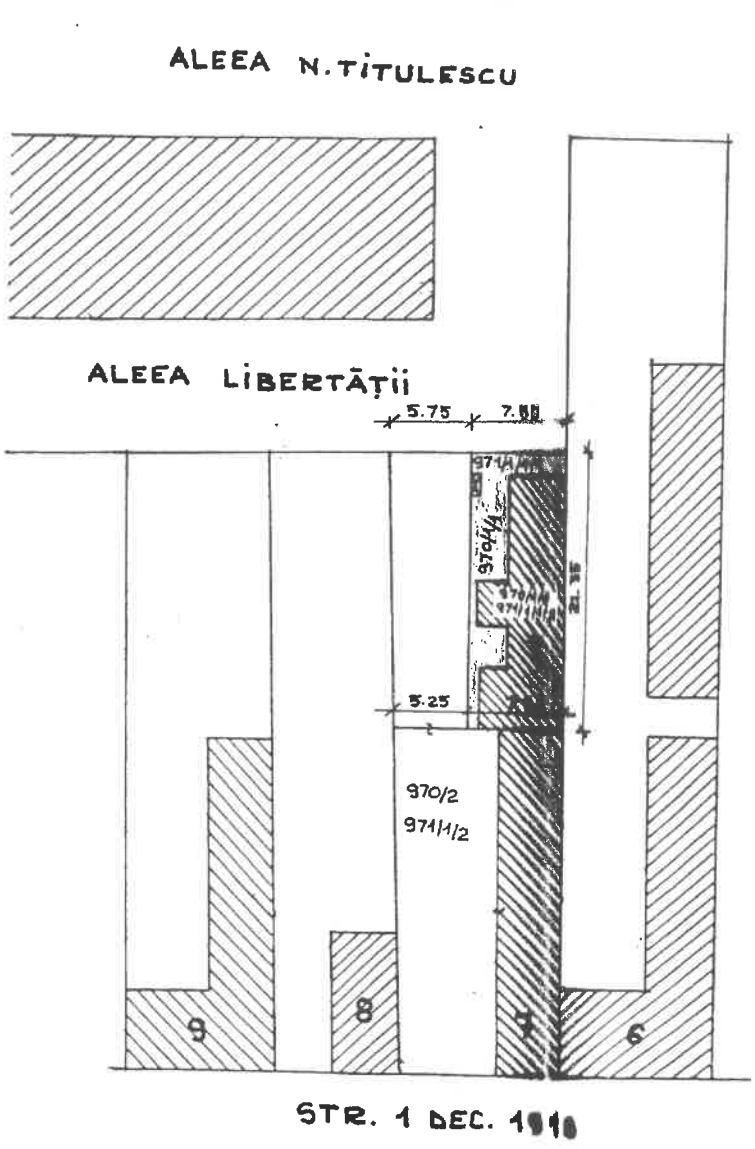
C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

PLAN DE SITUAȚIE PROPUS
scara 1: 500




Teren evaluat
Str. Augustin Bunea
Pârâul Racilor
Pizzeria Barrio
Pizza · $
Piața 1 Decembrie 1918
OMNIASIG S.A
Oficiul Poștal Turc
Belle View Apart
161B
Dan Iordănescu
Traduceri Oficiale si de Specialitate Trad OS
BCR
horizare Ardeal
Camera de Sus
Închisă temporar
161B
VASILESCU ILEANA
161B
Primăria
Google



FISA EVALUARE TEREN- inscris in CF 57788

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	**PROPRIETATE**	**COMPARABILE**			
	SUBIECT	**T1**	**T2**	**T3**	**T4**
Suprafaţă	**150,00**	**1.200**	**560**	**620**	**528**
Preţ de ofertă (EURO/mp)		**30**	**39**	**37**	**43**
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-3	-4	-4	-4
Preţ estimat de tranzactie (EURO/mp)		27	35	33	39
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preţ ajustat (EURO/mp)		27	35	33	39
Condiţii de finanţare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preţ ajustat (EURO/mp)		27	35	33	39
Condiţii de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preţ ajustat (EURO/mp)		27	35	33	39
Condiţii de piaţă	curente	curente	curente	curente	curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preţ ajustat (EURO/mp)		27	35	33	39
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăţi	piata 1 Decembrie	str. Gh. Baritiu	zona Turda Noua	zona Turda Noua	zona Turda Noua
Comparativ cu subiectul		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara
Cuantum ajustare (%)		20%	10%	10%	10%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		5	4	3	4
Preţ ajustat		32	39	37	43
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafaţa (mp)	150	1.200	560	620	528
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-1	-2	-2	-2
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	5%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		1	2	2	0
Topografie/Relief	plan	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0

UNIREA ROMULUS FABIAN Legitimatia Nr. 13325 Valabil 2021

Utilitati disponibile Cuantum ajustare (%)	gaz, curent el. apa-canal	similara 0%	la front 3%	in zona 5%	la front 3%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	1	2	1
Forma in plan/Deschidere	regulata	similara	similara	similara	similara
Cuantum ajustare (%)	cca. 15 ml	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Total Cuantum ajustare caracteristici fizice (%)		*0%*	*3%*	*5%*	*-2%*
Total Cuantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)		*0*	*1*	*2*	*-1*
Preţ ajustat (EURO/mp)		**32**	**40**	**38**	**42**
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preţ ajustat (EURO/mp)		**32,40**	**39,66**	**38,30**	**41,80**
Cuantum ajustare totală brută absoluta (EURO)		8	8	8	7
Cuantum ajustare totală procentuala absoluta		**30,00**	**23,00**	**25,00**	**18,00**
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	**41,80**				
Valoare de piata*	**EUR 6.269**				
echivalent a	**RON 30.936**				

*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara **T2** care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

02,09,2021 4.9345

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
INDREI
ROMULUS FABIAN
Legitimatia Nr. 13325
Valabil 2021
Specializarea: Ei, EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA nr.4









