

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL TURDA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂREA NR. 193

din data de 25.11.2021

**privind vânzarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 123 mp, situat în Turda, str. Punții nr. 28, jud. Cluj către Balaș Valentin Adrian și Balaș Cristina Marcela**

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședință ordinară din data de 25.11.2021;  
Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 123 mp, situat în Turda, str. Punții nr. 28, jud. Cluj, către Balaș Valentin Adrian și Balaș Cristina Marcela, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniului nr. 23789/15.10.2021 avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanțe, prognoze economice, investiții* și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda, precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L;

Tinand seama de dispozițiile art.129 alin.1, alin.2 lit.c), alin.6 lit. b), art.136 al.(1), art.139 alin.2, art. 196 alin.1 lit.a), art.364 alin.1 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Consiliului Local al Municipiului Turda,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, în suprafață totală de 123 mp, situat din punct de vedere administrativ în Municipiul Turda, str. Punții nr. 28, jud. Cluj, înscris în CF nr. 62490 Turda, nr. cadastral 62490, către Balaș Valentin Adrian și Balaș Cristina Marcela.

**Art. 2.** Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 171/02.09.2021 întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 19.344 lei. La această valoare se adaugă TVA. Prețul de vânzare va fi achitat integral în termen de 30 de zile de la data semnării contractului. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 3.** Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

**Art. 4.** Cumpărătorul poate solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de întabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului Municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Direcției Economice și Serviciului Evidența Patrimoniului, cumpărătorilor Balaș Valentin Adrian și Balaș Cristina Marcela, 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,**

Orbean Ioana



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETARUL GENERAL**

al municipiului TURDA,  
Jr. Mărginean Elena Mihaela

**VOTURI:** pentru 21  
împotrivă -  
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 21.

## RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie vanzarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 123 mp, situat in Turda, str. Puntii nr. 28, catre Balas Cristina Marcela si Balas Valentin Adrian.

**1. Necesitatea:** Serviciul Evidenta Patrimoniu are inclusa in activitatea sa, identificarea de imobile libere de orice sarcini care apartin domeniului public si privat al Municipiului Turda, pentru care se propune valorificarea rationala si eficienta din punct de vedere economic de catre Consiliul Local al Municipiului Turda.

Imobilul teren in suprafata de 123 mp, solicitat spre cumparare, prin cererea inregistrata sub nr. 20444/07.10.2020, apartine domeniului privat al Municipiului Turda, este situat administrativ in Turda, str. Puntii nr. 28 (conform certificatului de nomenclatura stradala nr. 18050/13.08.2021 eliberat de catre Serviciul Urbanism, Amenajare a Teritoriului si Cadastru) si inscris in CF nr. 62490 Turda, identificat cu nr. cad. 62490.

Terenul face obiectul contractului de inchiriere nr. 2020/01.02.2018.

Initial, imobilul compus din teren si constructie a fost inscris in CF nr. 58343 Turda nr. cad. 58343, in suprafata de 612 mp, cu acces din strada Nicolae Iorga nr. 22.

Conform incheierii de carte funciara nr. 18136/02.07.2020, CF nr. 58343 Turda cu nr. cad. 58343 a fost sistata ca urmare a dezmembrarii imobilului in 2 imobile noi:

- Imobil cu nr. top 62489, inscris in CF nr. 62489 Turda, in suprafata de 489 mp si
- Imobil cu nr. top 62490, inscris in CF nr. 62490 Turda, in suprafata de 123 mp

Imobilul inscris in CF nr. 62489 Turda, nr. cad. 62489, in suprafata de 489 mp, asupra caruia este edificata o casa cu suprafata construita la sol de 152 mp a fost instrainat prin C-V-C nr. 14586/06.07.2015 catre dl. Podar Nicolae, incheiat in baza HCL nr. 16/29.01.2015 privind aprobarea caietului de sarcini pt vanzarea prin licitatie publica a imobilului si a procesului-verbal de adjudecare al licitatiei din data de 17.06.2015.

Imobilul inscris in CF nr. 62490, nr. cad. 62490, in suprafata de 123 mp face obiectul cererii de cumparare supusa aprobarii. Acesta se afla situat in continuarea imobilului, proprietatea fam. Balas avand destinatia de casa familiala cu suprafata construita la sol de 41 mp, inscris in CF nr. 58344 Turda, nr. cad. 58344, in suprafata de 91 mp., cu acces din strada Puntii nr. 28.

Conform Raportului de Evaluare nr. 171/02.09.2021, intocmit de catre S.C. IRF Consulting S.R.L., valoarea de vanzare a terenului in suprafata de 123 mp, inscris in CF nr. 62490 Turda, prevazut cu nr. cad. 62490, situat administrativ in Turda, str. Puntii nr. 28, jud. Cluj este de 19.344 lei fara TVA. La aceasta valoare se adauga TVA. Valoarea identificata de expert in cadrul raportului de evaluare se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc ofertate pe piata imobiliara pentru astfel de terenuri care au aceleasi caracteristici ca dimensiune, topografie, pozitionare, acces, etc.

Prețul de vânzare menționat va fi achitat integral în termen de 30 de zile de la data semnării contractului. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort.

Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciara numai după achitarea integrală a pretului, iar cheltuielile ocazionate de intabularea terenului vor fi suportate de către acesta.

Imobilul nu face obiectul legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată și nici nu rezultă existența vreunui litigiu cu privire la acesta, fapt certificat prin adeverința nr. 18307/06.09.2021, eliberată de către Serviciul Administratie Publică Locală.

Cumparatorii nu înregistrează restante față de bugetul local, conform certificatului de atestare fiscală eliberat de către Serviciu de Taxe și Impozite Locale nr. 114581/15.10.2021.

**2. Oportunitatea:** Orice comunitate urbană modernă trebuie să asimileze și să promoveze o viziune strategică în ceea ce privește dezvoltarea sa viitoare. Având în vedere că imobilul menționat nu va putea fi altfel exploatat de către UAT Turda, decât prin vânzarea terenului aferent construcției către proprietarii acesteia, deliberativul turdean poate hotărî valorificarea terenului în modalitatea propusă.

**3. Legalitatea:** Proiectul de hotărâre propus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda este justificat și susținut din punct de vedere legal de prevederile art.364 al.1 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, conform căruia, *Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz*.

Având în vedere faptul că titularul dreptului de închiriere este constructor de bună-credință, construcția fiind înscrisă în evidențele de carte funciara, aplicarea textului de lege menționat la cazul analizat este o măsură legală. De asemenea, respectarea disciplinei contractului de închiriere, prin îndeplinirea obligațiilor față de bugetul local pentru imobilul teren ce face obiectul vânzării cât și a tuturor obligațiilor față de bugetul local, în mod similar dovedită, constituie criterii care dovedesc buna-credință a cumparatorilor.

Raportat la aspectele detaliate, considerăm că propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului teren în suprafața de 123 mp situat în Turda, str. Puntii nr. 28, jud. Cluj., înscris în CF nr. 62490 Turda, nr. cad. 62490, este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

**SEF SEP**  
**DAN CISMAS**



Intocmit/2ex/Ioana Bercea



**VIZAT SAPL**  
**IOANA IFTIME**



## REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie vanzarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 123 mp, situat in Turda, str. Puntii nr. 28, catre Balas Cristina Marcela si Balas Valentin Adrian.

Imobilul teren in suprafata de 123 mp, solicitat spre cumparare, prin cererea inregistrata sub nr. 20444/07.10.2020, apartine domeniului privat al Municipiului Turda, este situat administrativ in Turda, str. Puntii nr. 28 si inscris in CF nr. 62490 Turda, identificat cu nr. cad. 62490.

Terenul face obiectul contractului de inchiriere nr. 2020/01.02.2018.

Imobilul nu face obiectul legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata si nici nu rezulta existenta vreunui litigiu cu privire la acesta.

Cumparatorii nu inregistreaza restante fata de bugetul local, dupa cum rezulta din certificatul de atestare fiscala.

Conform Raportului de Evaluare nr. 171/02.09.2021, intocmit de catre S.C. IRF Consulting S.R.L., valoarea de vanzare a terenului este de 19.344 lei fara TVA. La aceasta valoare se adauga TVA

Pretul de vanzare mentionat va fi achitat integral in termen de 30 de zile de la data semnarii contractului. Dupa aceasta data se percep majorari de intarziere, in cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de intarziere. Nerespectarea obligatiilor de plata cu inca 30 de zile de la expirarea termenului de plata va duce la rezilierea contractului de vanzare-cumparare.

Raportul de specialitate intocmit prezinta aspectele de ordin juridic si faptic in baza carora se justifica adoptarea proiectului de hotarare in forma prezentata.

In considerarea aspectelor invederate, supun spre aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata, intrucat indeplineste cerintele legale.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,  
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



Catre :

**Primaria Municipiului Turda**

Referitor:

**Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Punții, nr. 28, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda.****Pct.2 – scopul evaluării -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. Punții, nr. 28, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan Cismaș, reprezentantul Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat: 1 parcela de teren intravilan, inregistrat la BCPI Turda:  
- CF nr. 62490- in suprafata de 123 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 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 proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2020:

REGLEMENTARI SI 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 referinta ai evaluarii (IVS 101)</li><li>3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)</li><li>4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li><li>5. SEV 104- Tipuri ale valorii</li><li>6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare</li><li>7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</li><li>8. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului</li><li>9. SEV 400 – Verificarea evaluarilor</li></ol>
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none"><li>10. 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 02.09.2021.



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

#### **Abordarea prin comparatii de piata:**

- **Valoarea de piata a terenului :**

- **Parcela cu S= 123 mp - V= 3.920 EUR, adica cca. 19.344 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 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*



*Indrei Romulus Fabian*

## 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. Punții, nr. 28 , 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



# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Puntii, nr. 28 , 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

Septembrie 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- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b> .....	<b>7</b>
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
<b>CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>10</b>
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
<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 .....	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	16
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	16

### ANEXE

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

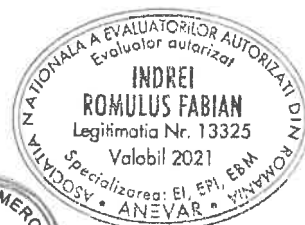
## CAPITOLUL I INTRODUCERE

### 1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 171 din 02.09.2021

<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>	<b>Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA</b>	
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>	<b>Proprietate compusa din:-1 PARCELA TEREN INTRAVILAN inscrise la BCPI Turda: - CF nr. 62490- in suprafata de 123 mp</b>	
Proprietar	MUNICIPIUL Turda- - domeniul privat	
Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oras Turda, Str. Puntii, nr. 28</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</b>		
<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoarea de piata a terenului: V= 3.920 EUR, adica cca. 19.344 LEI</b>	

*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 02.08.2021.
- 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 nepartinitoare.
- 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 EVALUĂRII

### 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. 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 123 mp.

## 2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

**OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan amplasata in Turda, Str. Punții, nr. 28 , in suprafata:**

- 123 mp - inregistrat in CF nr. 62490.

**SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. Punții, nr. 28, 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 inregistrurilor din Cartea Funciara.

- Terenul inregistrat in CF 62490- dobândit prin lege, inregistrat in CF sub act nr.119/ 28.05.2020 si act nr. 11886/12.06.2020

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 Dan Cismaş, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

## **2.8 SURSE DE INFORMATII**

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

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

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

## CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1 Procedura de evaluare

Baza 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 imobiliare,;
- 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 PROPRIETĂȚII.

#### Identificarea scriptică:

Dobândirea:

- Prin LEGE: act 119/ 28.05.2020 și nr. 11886/12.06.2020
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

### 3.3 AMPLASAREA ÎN ZONA, VECINĂȚI

**Zona centrală a orașului**, zona mixtă- de locuințe individuale și blocuri de locuințe vechi cu regim de înălțime S+P+ 1-3 nivele- preponderent- și sedii de firme, spații comerciale, supermarket Carrefour, Penny, hoteluri, restaurante,

În zona se află supermarketuri Carrefour (la cca. 300 m), Penny market la cca. 500 m și KAUFLAND, LIDL, PROFİ (la cca. 2000 m),

**În zona se află :**

- Centrul istoric al orașului – piața Republicii
- Unități comerciale la cca 200- 300 m, magazine tip ABC, spații comerciale și prestări servicii în imediată apropiere
- Primăria Turda la cca. 800 m în Piața 1 Decembrie
- Atracții turistice : Salina TURDA ( cca.5 km) , Baile Turda, Grădina Zoologică la cca. 4 km.

Instituuții de cult- se află în apropiere

Unități medicale- în centrul orașului și cabinete medici de familie în cartierele MICRO I- III

Sedii de bănci- la cca 200- 300 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFFEISEN Bank, CEC Bank în Piața Republicii

#### 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*

### 3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

#### TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- în zona de locuințe unifamiliale, cu acces din strada Puntii
- Suprafața parcelei de teren  $S = 123 \text{ mp}$
- Deschiderea cca.0.6 ml
- Relief- teren în pantă ușoară

- Tip drum acces: drum public asfaltat

### **3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### ***Definirea pietei***

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor. 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, 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 investitiile mari din ultima perioada 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 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 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 defnita 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**

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

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

c) abordarea prin cost.

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

#### 4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

**Suprafata de teren evaluata este, in opinia mea, prea mica pentru a fi clasata la terenuri construibile. Suprafata 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 123 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>

Vand teren intravilan turda

36 000 EUR

0752169700

Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan in Turda 1200 mp situat pe str. 5m lara. Terenul are utilitati (gaze, apa, canalizare). Suprafata terenului este libera si are o fantana.

Id: 0752169700

Mold: 0752169700

0752169700

Mare

0752169700

Trimite

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



Vă zăboi:



mihai

Me mihai alina-tut-a acestui vanzator

Intrebari si raspunsuri

Intrebari in cont / Cont nou

Localizare

Turda



21 900 €

Parcele teren cu puz turda noua

21 900 €

Recomandate

Descoperă noul gfo™ hyper+

Descriere

Vand parcele teren intravilan in Turda noua cu puzi urbanizati care sunt utilizabile la marginea terenului. Distanța turda noua la 300 metri de statie. Sunet ud si de aer condiționat.

0752169700

0752169700

0752169700

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

Terenuri constructie Turda Noua

23 000 €



Agentia Real Estate  
0747 865 723

Descriere

0747 865 723

Trimite mesaj

0747 865 723

## Prezentare generala

Suprafata terenului 620 m<sup>2</sup>

Tip proprietate teren intravilan

Inclinatie moderat (20° to 30°)

## Descriere anunt

România, oferă spre vânzare parcele de teren intravilan, cu suprafa de 620 mp, situate în Turda Noua, pe strada Gheorghe Barițiu,, cu toate utilitatile în vecinătate și acces de la două străzi. Parcele se afla într-o zonă liniștită cu o panoramă deosebită asupra orașului. Comision comparare 0!

## Infrastructura

- gaze
- electricitate
- apă curentă

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



## Vanzator



Callin

100% profil nou, comision 0%

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

100% profil nou, comision 0%  
100% profil nou, comision 0%  
[Contactează vânzător](#)

[Intră în cont / Cont nou](#)

[Timp pierdut](#)

[Timp pierdut](#)

## Localizare

Turda,

## Vand teren intravilan

**43 €**

Publicat nou în lista mea

PROMUVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

## Descriere

Vând parcele teren intravilan în cartier Flori Păre, strada Vișnișii, Turda Noua în suprafața de 628 metri pătrați cu front la strada de 20 metri. Utilitatile fiind apă caldă, curent, canalizare și se află la marginea proprietății. Prețul este de 43€ pe metru pătrat.

2000000

1000000

5000000

Plaja largă de valori este explicabilă având în vedere poziția terenurilor în cadrul localității (accesul la utilități, front la strada, mărimea suprafețelor construibile).

#### **Ajustările 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 –au fost aplicate ajustari, intrucat terenurile cu frontul la strada mic sunt mai slab cotate pe piata.
- 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, ajustările reprezintă 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 T4** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **37.93 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 31.87 EUR/mp.**

#### **Valoarea parcelei de teren in suprafata de 150 mp devine:**

$$V = 4.781 \text{ EUR, adica cca. } 23.590 \text{ Lei (rotunjit)}$$

**Intrucat valoarea a fost estimata pentru o parcela de 150 mp, valoarea alocata pentru parcela de 123 mp supusa evaluarii este :**

**Parcela cu S= 123 mp - V= 3.920 EUR, adica cca. 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= 123 mp - V= 3.920 EUR, adica cca. 19.344 Lei (rotunjit)**

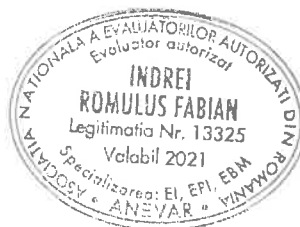
**Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 și 104.**

**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:

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>	<b>V= 3.920 EUR, adica cca. 19.344 Lei</b>
<b>VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN</b>	<b>Abordarea prin Comparatii de piata</b>
<i>*Valoarea de piata nu include valoarea TVA</i>	

*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*





**ANCP**  
AUTORITATE NAȚIONALĂ  
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62490 Turda

Nr. cerere 30064  
 Ziua 01  
 Luna 10  
 Anul 2020

Cod verificare  
 100088690726



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62490	123	

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18136 / 02/07/2020</b>	
Act Administrativ nr. 119, din 28/05/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL PRIMARIEI MUN. TURDA;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 62490 a imobilului cu numarul cadastral 62490/Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 58343 inscris in cartea funciara 58343;	A1
Act Administrativ nr. 119, din 28/05/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL PRIMARIEI MUN. TURDA; Act Administrativ nr. 11886, din 12/06/2020 emis de PRIMARIA TURDA;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu de drept lege, respectiv dezmembrare, 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	

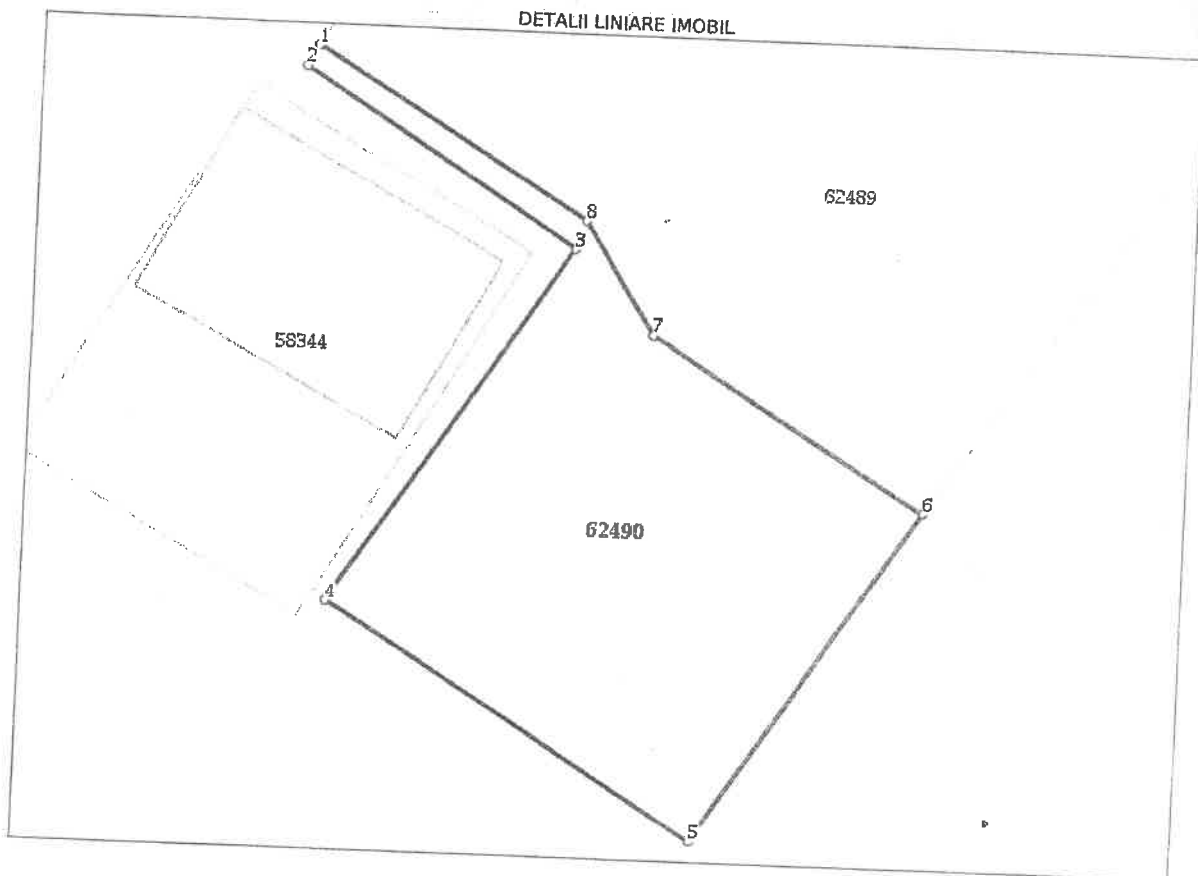
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62490	123	

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

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	123	-	-	-	impregmuit

**Lungime Segmente**

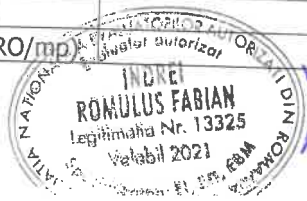
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.598
2	3	8.33
3	4	11.016
4	5	11.23
5	6	10.298
6	7	8.272



## FISA EVALUARE TEREN- in scris in CF 62490

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATE	COMPARABILE			
	SUBIECT	T1	T2	T3	T4
Suprafață	150,00	1.200	560	620	528
Preț 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%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-3	-4	-4	-4
Preț estimat de tranzactie (EURO/mp)		27	35	33	39
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		27	35	33	39
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		27	35	33	39
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		27	35	33	39
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		27	35	33	39
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	str. Puntii	str. Gh. Baritiu	zona Turda Noua	zona Turda Noua	zona Turda Noua
Comparativ cu subiectul		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara
Cuquantum ajustare (%)		20%	10%	10%	10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		5	4	3	4
Preț ajustat		32	39	37	43
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	150	1.200	560	620	528
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-1	-2	-2	-2
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	5%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		1	2	2	0
Topografie/Relief	plan	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0



<b>Utilitati disponibile</b>	gaz, curent el.	similara	la front	in zona	la front
Cuquantum ajustare (%)	apa-canal	0%	3%	5%	3%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	1	2	1
<b>Forma in plan/Deschidere</b>	regulata	superioara	superioara	superioara	superioara
Cuquantum ajustare (%)	cca. 0,6 ml	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-3	-4	-3	-4
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		-10%	-7%	-5%	-12%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		-3	-2	-2	-5
<b>Preț ajustat (EURO/mp)</b>		<b>30</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>38</b>
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
<b>Preț ajustat (EURO/mp)</b>		<b>29,70</b>	<b>36,15</b>	<b>34,97</b>	<b>37,93</b>
Cuquantum ajustare totală brută absolută (EURO)		11	12	12	11
Cuquantum ajustare totală procentuala absolută		<b>40,00</b>	<b>33,00</b>	<b>35,00</b>	<b>28,00</b>
Numarul de ajustari					
<b>Valoare de piata* (euro/mp)</b>	<b>37,93</b>				
<b>Valoare de piata*</b>	<b>EUR 5.689</b>				
<b>echivalent a</b>	<b>RON 28.072</b>				

\*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara **T4** 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





Str. Punții 28



str. Punții



Teren evaluat



Acces in curte