

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 85

din data de 21.04.2022

privind vânzarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 2.596 mp, situat în Turda, str. 22 Decembrie 1989, nr. 24 B, jud. Cluj către SC AGRISPORT INTERNATIONAL SRL

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 21.04.2022;

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 2.596 mp, situat în Turda, str. 22 Decembrie 1989, nr. 24 B, jud. Cluj, către SC AGRISPORT INTERNATIONAL SRL, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidență Patrimoniu nr. 11239/14.04.2022, precum și *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru buget – finanțe, prognoze economice și investiții” și nr. 3 – pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții ale Consiliului Local al Municipiului Turda;

Ținând seama de dispozițiile art. 129, alin.1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 136 , alin. 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 2.596 mp, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. 22 Decembrie 1989, nr. 24 B, jud. Cluj, înscris în CF nr. 53023 Turda, (CF vechi nr. 11050 Turda), prevăzut cu nr. top. 3213/1/7, către SC AGRISPORT INTERNATIONAL SRL.

Art. 2. Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 14/2022 întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 397.000 lei. La această valoare se adaugă TVA 19 %. Prețul de vânzare va fi achitat până la data de 30 martie 2023, în 4 tranșe trimestriale egale. Plata fiecărei tranșe se va face până în data de 30 a ultimei luni a fiecărui trimestru, respectiv: 30 iunie 2022, 30 septembrie 2022, 30 decembrie 2022 și 30 martie 2023. 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, respectiv 30 martie 2023, va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare, fără restituirea sumelor deja achitate în baza contractului.

Art. 3. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda iar întocmirea contractului de vânzare-cumpărare se va face de către Serviciul Evidență Patrimoniu.

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 general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe, Serviciului Evidență Patrimoniu și beneficiarului 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.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Sârbu Paul Marius



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL general
al municipiului TURDA,
Jr. Elena Mihaela Marginean



VOTURI : pentru 18
împotriva 1
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 19.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, în suprafață totală de 2.596 mp, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. 22 Decembrie 1989, nr. 24 B, jud. Cluj, înscris în CF nr. 53023 Turda, (CF vechi nr. 11050 Turda), prevăzut cu nr. top. 3213/1/7, către **SC AGRISPORT INTERNATIONAL SRL**.

Art.2. Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 14/2022 întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de **397.000 lei. La această valoare se adaugă TVA 19 %.** Prețul de vânzare va fi achitat până la data de **30 martie 2023**, în 4 tranșe trimestriale egale. Plata fiecărei tranșe se va face până în data de 30 a ultimei luni a fiecărui trimestrului, respectiv: 30 iunie 2022, 30 septembrie 2022, 30 decembrie 2022 și 30 martie 2023. 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, respectiv 30 martie 2023, va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare, fără restituirea sumelor deja achitate în baza contractului.

Art.3. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda iar întocmirea contractului de vânzare-cumpărare se va face de către Serviciul Evidență Patrimoniu.

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, Serviciului Evidență Patrimoniu, în vederea ducerii la îndeplinire, cumpărătorului SC AGRISPORT INTERNATIONAL SRL și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL GENERAL AL MUN. TURDA,
MARGINEAN ELENA MIHAELA

VOTURI.

pentru:.....
împotriva:.....
abțineri:.....

Numărul total al consilierilor în funcție : 21
Numărul consilierilor prezenți este:.....

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU

NR. 11239/14.03.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a unui teren în suprafața de 2.596 mp, situat în Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. 24 B, jud. Cluj, către SC AGRISPORT INTERNATIONAL SRL.

1.Necesitatea: Serviciul Evidența Patrimoniu are inclusă în activitatea sa, identificarea de imobile libere de orice sarcini care aparțin domeniului public și privat al Municipiului Turda, pentru care se propune valorificarea rațională și eficientă din punct de vedere economic de către Consiliul Local al Municipiului Turda.

Imobilul teren în suprafața de 2.596 mp, solicitat spre cumpărare, prin cererea înregistrată sub nr. 21192/16.09.2021, aparține domeniului privat al Municipiului Turda, este situat administrativ în Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. 24 B, jud. Cluj și înscris în CF nr. 53023 Turda (CF vechi 11050 Turda) și prevăzut cu nr. top. 3213/1/7.

Terenul face obiectul contractului de închiriere nr. 21192/19.10.2021.

Asupra acestui teren sunt edificate două construcții, după cum urmează:

- Construcție C1, înscrisă în CF 53023 Turda, sub A1.1, prevăzută cu nr. top. 3213/1/7-C1, având destinația de SPALATORIE ȘI CROITORIE, compusă din
 - La parter: vopsitorie, uscătorie, calcătorie, sala sortare, 50 de birouri, 2 săli cazane, 2 vestiare, wc, 2 casa scării, coridor
 - La etaj: atelier croitorie, sala croi, calacătorie, finisat, recepție, 2 birouri, coridor, vestiar, dusuri, wc, sas, casa scării
 - La etaj II: atelier întreținere, cazan, hol
- Construcție C2, înscrisă în CF 53023 Turda, sub A1.2, prevăzută cu nr. top. 3213/1/7-C2, având destinația de ANEXE ÎN CURTE – magazie casa poartă, stație pompe în suprafața utilă de 1178,62 mp.

Cele două construcții au fost dobândite de către SC AGRISPORT INTERNATIONAL SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notar public Druia Mihaela sub nr. de autentificare 647/29.03.2019.

Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 14/2022 întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L., parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 397.000 lei. La această valoare se adaugă TVA 19 %. Valoarea identificată de expert în cadrul raportului de evaluare se încadrează în plaja de valori de piață ce se regăsesc oferite pe piața imobiliară pentru astfel de terenuri care au aceleași caracteristici ca dimensiune, topografie, poziționare, acces, etc.

Prețul de vânzare va fi achitat până la data de 30 martie 2023, în 4 tranșe trimestriale egale. Plata fiecărei tranșe se va face până în data de 30 a ultimei luni a fiecărui trimestru, respectiv: 30 iunie 2022, 30 septembrie 2022, 30 decembrie 2022 și 30 martie 2023. 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, respectiv 30 martie 2023, va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare, fără restituirea sumelor deja achitate în baza contractului.

Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia Economica din cadrul Primariei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort.

Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate in cartea funciara numai dupa achitarea integrala a pretului, iar cheltuielile ocazionate de intabularea terenului vor fi suportate de catre acesta.

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, fapt certificat prin adeverinta nr. 11269/14.04.2022, eliberata de catre Serviciul Administratie Publica Locala.

Cumparatorii nu inregistreaza restante fata de bugetul local, conform certificatului de atestare fiscala eliberat de catre Serviciu de Taxe si Impozite Locale nr. 75159/14.04.2022.

2. Oportunitatea: Orice comunitate urbana moderna trebuie sa asimileze si sa promoveze o viciune strategica in ceea ce priveste dezvoltarea sa viitoare. Avand in vedere ca imobilul mentionat nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT Turda, decat prin vanzarea terenului aferent constructiei catre proprietarii acesteia, deliberativul turdean poate hotari valorificarea terenului in modalitatea propusa.

3. Legalitatea: Proiectul de hotarare propus spre dezbatere si aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda este justificat si sustinut din punct de vedere legal de prevederile art.364 al.1 din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul administrativ, conform caruia, *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”.*

Avand in vedere faptul ca titularul dreptului de inchiriere este constructor de buna-credinta, constructia fiind inregistrata in evidentele de carte funciara, aplicarea textului de lege mentionat la cazul analizat este o masura legala. De asemenea, respectarea disciplinei contractului de inchiriere, prin indeplinirea obligatiilor fata de bugetul local pentru imobilul teren ce face obiectul vanzarii cat si a tuturor obligatiilor fata de bugetul local, in mod similar dovedita, constituie criterii care dovedesc buna-credinta a cumparatorilor.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vanzare fara licitatie publica a imobilului teren in suprafata de 2.596 mp situat in Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. 24 B, jud. Cluj, inregistrat in CF nr. 53023 Turda si prevazut cu nr. top. 3213/1/7, este necesara, oportuna si legala, drept pentru care supunem spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata.

SEF SEP
DAN CISMAS



Intocmit/lex/ Ioana Bercea



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 2.596 mp, situat în Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. 24 B, jud. Cluj, către SC AGRISPORT INTERNATIONAL SRL.

Imobilul teren în suprafață de 2596 mp, solicitat spre cumpărare, prin cererea înregistrată sub nr. 21192/16.09.2021, aparține domeniului privat al Municipiului Turda, este situat administrativ în Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. 24 B, jud. Cluj și înscris în CF nr. 53023 Turda, identificat cu nr. top. 3213/1/7.

Terenul face obiectul contractului de închiriere nr. 21192/19.10.2021.

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.

Cumpărătorii nu înregistrează restante față de bugetul local, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală.

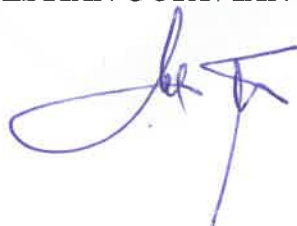
Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 14/2022 întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L., parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 397.000 lei. La această valoare se adaugă TVA 19 %. Valoarea identificată de expert în cadrul raportului de evaluare se încadrează în plaja de valori de piață ce se regăsesc oferite pe piața imobiliară pentru astfel de terenuri care au aceleași caracteristici ca dimensiune, topografie, poziționare, acces, etc.

Prețul de vânzare va fi achitat până la data de 30 martie 2023, în 4 tranșe trimestriale egale. Plata fiecărei tranșe se va face până în data de 30 a ultimei luni a fiecărui trimestru, respectiv: 30 iunie 2022, 30 septembrie 2022, 30 decembrie 2022 și 30 martie 2023. 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, respectiv 30 martie 2023, va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare, fără restituirea sumelor deja achitate în baza contractului.

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

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

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 24B, jud. Cluj – proprietate a Municipiului Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea vânzării terenului către SC AGRISPORT INTRNATIONAL SRL- proprietar al clădirilor edificate pe teren.

Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 28.01.2022, in municipiul Turda, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 24B, jud. Cluj, in prezenta reprezentantului Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat: parcela de teren intravilan, inscris la BCPI Turda:
- CF nr. 53023- in suprafata de 2596 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 proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) 2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) 3. SEV 102 – Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 – Raportare (IVS 103) 5. SEV 104- Tipuri ale valorii 6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare 7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) 8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	9. 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 28.01.2022.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

• **Valoarea de piata a terenului :**

- **Parcela cu S= 2596 mp - V= 80.280 EUR, adica cca. 397.000 Lei (rotunjit)**

Valoarea nu include valoarea TVA

Ipoteze:

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9453 LEI/EUR, valabil la 28.01.2022*

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



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2022 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN**, amplasat in municipiul Turda, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 24B , jud. Cluj.

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

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

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
31.01.2022



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

NR.14/2022

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 24B , jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda

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

ianuarie 2022

CUPRINS

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

ANEXE

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

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

afereant raportului nr 14 din 31.01.2022

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL	
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2022	
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN	
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2022	
Adresa evaluatorului	- Orasul: CLUJ-NAPOCA - Strada Fagului, nr. 63-69, - Telefon 0722- 983 884, - E-mail: irfcons@yahoo.com	
2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 2, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:- PARCELA TEREN INTRAVILAN inregistrata la BCPI Turda: - CF nr. 53023- in suprafata de 2596 mp	
Proprietar	Municipiul Turda	
Adresa proprietatii	Municipiul Turda, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 24B	
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= 80.280 EUR, adica cca. 397.000 LEI

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



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific 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 28.01.2022.
- 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 acurateței 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 28.01.2022, in ipoteza ca acestea nu au suferit nicio modificare din punct de vedere juridic si fizic de la data inspectiei.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii.
8. Pentru estimarea valorii de piata a terenului evaluat se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.
9. Pe teren sunt edificate clădiri și construcții speciale proprietate a SC AGRISPORT INTERNATIONAL SRL Turda conform extrasului de carte funciara 53023, sub cap. B4

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan amplasata in Turda, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 24B , in suprafata:

- 2596 mp - inscris in CF nr. 53023.

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 24B, jud. Cluj – proprietate propusă pentru vânzare de către MUNICIPIUL Turda către proprietarul clădirilor edificate pe parcela de teren analizată .

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului - PRIMARIA MUNICIPIULUI Turda proprietarul terenului.

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..

Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform inregistrurilor din Cartea Funciara.

- Terenul inregistrat in CF 53023- dobândit prin Lege, act administrativ nr.194/25.11.2021 emis de DRUIA MIHAELA

Terenul a fost indicat si identificat de catre reprezentantul Primăriei TURDA

Valoarea este estimata prin valoarea de piata in conditiile ca terenul ar fi liber pentru construire și 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: 28.01.2022, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9453 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 28.01.2022 in prezenta reprezentantului proprietarului 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 client : 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 imobile,
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună 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: identificarea pe harta ANCPI după numărul cadastral stipulat în Extrasul CF disponibil la data evaluării

Dobândirea:

- Prin Lege - act administrativ sub nr. 194/25.11.2021- emis de DRUIA MIHAELA
- Proprietar **Municipiul Turda.**

3.3 AMPLASAREA ÎN ZONA, VECINATĂȚI

Terenul analizat : se afla amplasat în principală zona industrială a localității Turda, str. 22 Decembrie, nr. 24B, acces din principală arteră rutieră a zonei, strada asfaltată, la cca. 2500 m față de centrul orașului – piața Republicii, la 1.2 km față de str. Ștefan cel Mare (E60), la cca. 2.3 km față de Autostrada A3.

▪ **Zona industrială a orașului-** Unități comerciale la cca 1200 -1800 m magazine tip ABC în zona Pieței Romane și pe str. Ștefan cel Mare, supermarket-uri, spații comerciale și prestări servicii, sedii de agenții bancare în centrul orașului, cca. 2.5 km și Calea Victoriei la cca. 1.8 km.

▪ **Spații industriale –** HOLCIM Turda, RIGIPS România SRL, TURDEANA S.A., HASIT România și spații de logistică a PENNY Market și DEDEMAN la cca. 300 m respectiv 800 m, etc.

▪ **Atracții turistice :** Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Grădina Zoologică la cca. 4.5 km.

Instituii de cult- se afla în apropiere

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

Utilități edilitare:

Rețea urbană de energie electrică: *existentă*

Rețea urbană de apă: *existentă*

Rețea urbană de canalizare: *existentă*

Rețea urbană de termoficare: *nu este*

Rețea urbană de gaze: *existentă*

Rețea urbană de telefonie mobilă: *existentă*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

TEREN INTRAVILAN

- **Amplasare-** în zona mixtă de spații industriale/depozitare, prestări servicii, spații de birouri,
- **Suprafața parcelei de teren** $S = 2596$ mp
- **Deschiderea** cca.54 ml la str. 22 Decembrie 1989
- **Relief-** teren plat pe toată suprafața
- **Tip drum acces:** drum public asfaltat- str. 22 Decembrie 1989

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței

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

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

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

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

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

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

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

Analiza cererii solvabile

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

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

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

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND. Cei care poseda bani se asteapta la scaderea preturilor proprietatilor imobiliare sau la aparitia la vanzare a unor proprietati al caror proprietari sunt in situatii financiare dificile- oportunistii.

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

Pentru proprietatea analizata, cererea de proprietati similare este relativ constanta fata de anii anteriori, intrucat potentialii cumparatori fac parte din categoria investitorilor cu posibilitati financiare peste medie dar care amana investitia pe fondul cererii reduse de apartamente sau proprietati rezidentiale individuale.

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 aparinand unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt oferite la vanzare un numar mare de proprietati dar cu suprafete de teren reduse, numarul tranzactiilor reale este redus. Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 50-75 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

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

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de "teren pentru constructii industriale/depozitare, centre logistice".

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 proprietati 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.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, 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 comparații de piață

Suprafața de teren evaluată este de 2596 mp, raportul laturilor aprox. 1/2, geometria este poligonală, regulată și construibilă pe toată suprafața.

Pentru estimarea valorii de piață a parcelei de teren se impune ca valoarea să fie adecvată și comparabilă cu tranzacționarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafețe construibile, acordând corecții obiective.

Estimarea valorii de piață prin abordarea prin comparații de piață se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Abordarea prin piață constă în analiza vânzărilor sau ofertelor recente de bunuri imobiliare similare cu bunul de evaluat și ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor mobile de evaluat.

Din analiza pieței specifice a rezultat, că există disponibilitatea de tranzacționare a unor bunuri similare pe piața liberă. Informațiile au fost obținute din analiza anunțurilor publicate pe diverse site-uri, prezentate în cele ce urmează.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componentele non-imobiliare.

Ajustările au fost efectuate la prețurile comparabilelor, în funcție de superioritatea sau inferioritatea acestora față de proprietatea imobiliară de evaluat. Prețul comparabilelor a fost diminuat pentru caracteristici superioare bunului și majorat pentru caracteristici inferioare subiectului:

$$\text{pretul comparabilei} \pm \text{ajustări} = \text{valoare}$$

Astfel, prețurile de ofertă au fost ajustate cu o marja de negociere, iar valorile estimate rezultate în grila datelor de piață au fost ajustate pe baza elementelor de comparație.

În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicațiile care au anunțuri imobiliare și de la consultarea unor agenții imobiliare, precum și unele tranzacții cunoscute de evaluator.

În cazul proprietății analizate am identificat câteva oferte la vânzare în mica publicitate sau la agenții imobiliare din Turda și Cluj-Napoca, agenții care operează în zona municipiului Turda. Referințele asupra parcelelor expuse la vânzare sunt sumare, pentru amănunte au fost contactați ofertanții, agențiile imobiliare sunt însă reticente în a da informații asupra amplasării exacte a parcelelor de teren.

Dintre proprietățile expuse la vânzare:

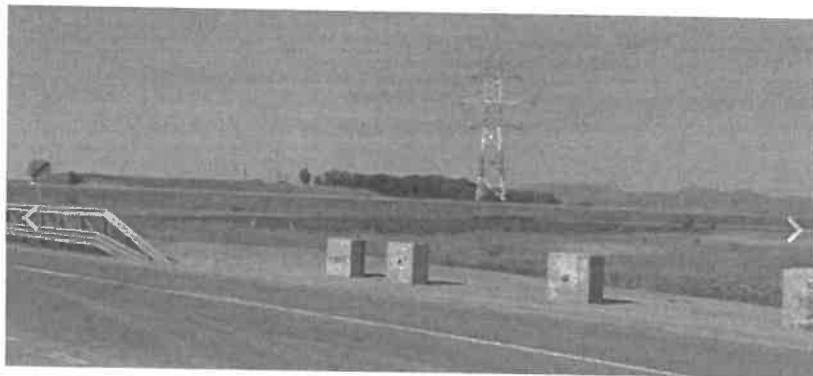
Comparabila T1 – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-ID77xo.html#c3621b8eaa>

Cluj (judet), Turda

6 900 m²

200 000 €

Salveaza la Favoriti



Agentia Romidia
Agentie
0747 865 723

+40

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

Teren intravilan

Cluj (judet), Turda

200 000 €

29 €/m²

Rata de la 4221 LEI

Prezentare generala

Suprafata	6.900 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit! >

Descriere anunt

Romidia, vinde teren intravilan cu suprafata de 6900 mp situat la iesirea din Turda spre Alba Iulia, vis a vis de benzinaria OMV. Terenul este plat, cu deschidere de 46 m și acces la doua drumuri.



Comparabila T2- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/3000-mp-teren-vanzare-turda-cluj-2-2004545>

Agentie

195.000 €

18 zile în urmă

Doua Terenuri de vanzare TURDA

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²: 65 € Suprafață utilă 3000 m²

Facilitati

✓ Canal ✓ Apa ✓ Gaz

Descriere

De vanzare doua (2) terenuri in Turda - UNul in zona bai 3000 mp la 65 euro/mp si unul strada Fabricii- vis-a-vis de fabrica de sticla 2700 mp la 55 euro/mp. Detalii pentru vizita la telefon 0727339001



Comparabila T3- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-turda-zona-autostrada-spre-cu-iesire-la-doua-strazi-1440-mp-tel/2d1ef7d07df1767g28f68egi546h87i0.html>

Vand teren intravilan in turda.zona autostrada spre, cu iesire la doua strazi, 1440 mp.tel

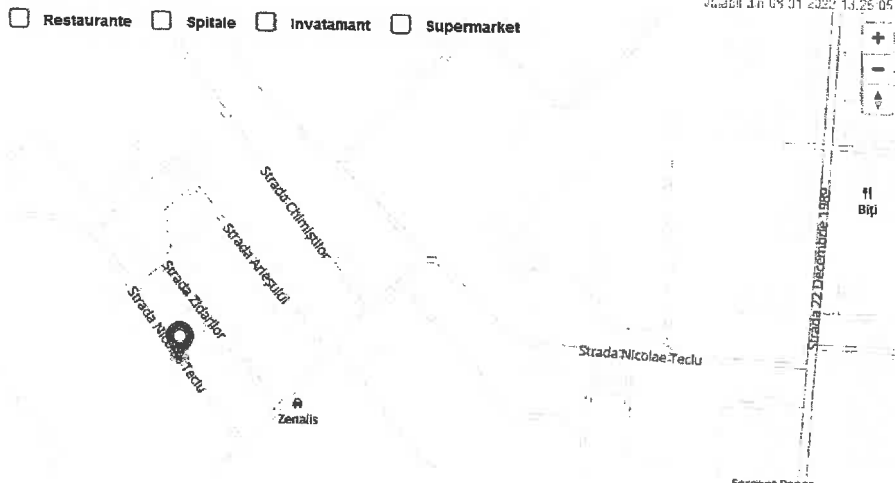
Cluj, Turda Incheide harta

☐ Restaurante ☐ Spitale ☐ Invatamant ☐ Supermarket

45 000 EUR

0746326928

Vizualizat la 09.01.2022 13:25:05



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valai

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 228

Raporteaza

Activate Window
Emilia Stanciu

Descriere

Vand teren intravilan in Turda cu strada asfaltata, canalizare, apa, curent electric, 19,2 m front la strada, cu iesire la 2 strazi.1440 mp.45000 eur negociabil(30 eur/mp)tel. Publi24_1630693746
Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila T4 – vezi : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-langa-autostrada-IDdKyOk.html#2d927e6c61>



Vanzator



Catalin

Pe OLX de
Activ azi la

**Mai multe
vânzător**

07453 07861

Localizare

Turda,
Cluj



Vand Teren langa Autostrada

32 €

RATA DE LA: 1 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 17 500 m²

(P) OLX: **Vinde-ti masina cu 0 efort!**

Descriere

Vand in Turda str. 22 Decembrie 1989 (vis a vis de Cazarma), teren intravilan de 1.75 ha, intabulat, cu iesire pe 2 strazi, aproape de autostrada. Apartine de comuna Mihai Viteazu. Fara agentii. Contact: 07*****11 / 07*****61



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

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila T1	Comparabila T2	Comparabila T3	Comparabila T4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditile pietei	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - oferte valabile la data evaluării			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	2,596	6,900	2,700	1,440	17,500
		ajustari negative la T3- suprafata mică , pozitivă la T1 și T4 - suprafetele mici sunt mai ușor vandabile			
Ajustari		10%	0%	-10%	15%
Vecinatati	zona industrială	similar	similar	case, terenuri agricole	similar
		In zona cele mai bine cotate sunt zonele cu case/vile			

Localizare	str. 22 dec.	front la E81- lângă A3	str. Fabricii	str. N. Teclu	str. Armatei
		T1- departe de zona centrală, T2- str. Fabricii lângă Sticla- mult mai slab amplasată- oferta este exagerată ca valoare unitară, T3- strada secundară slab cotate, acces dificil, T4 este la intersecția str. Armatei și Dc 161B (spre Bogata) mai departe față de centru			
<i>Ajustari</i>		15%	5%	20%	10%
Dotare cu utilități	en el., apa, canalizare, gaze-	en. El.,	la front	la front- fără canaliz	la front
<i>Ajustari</i>		ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu bransamente- T1 are la front numai rețea electrică			
		20%	5%	10%	5%
Raportul laturilor	54 ml, 1/1.2	46 ml, 1/3.2	comparabil	19.2 ml, 1/3.9	la 2 străzi
		10%	0%	10%	0%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor adecvat pentru construire propr. Industrial/depozitare- ajustare pozitivă față de comparabila T1 și T3 - raport al laturilor mai defavorabil				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			

Eliminând oferta Comparabilei T2, în opinia mea este exagerată (teren adiacent Fabricii de Sticlă, nu are front la str. Fabricii, coroborat cu oferta de 65 EUR/mp în zona Băile Sărate) valoarea pentru terenul analizat trebuie estimată pe baza valorilor corectate ale Comparabilelor T1, T3 și T4.

În baza ipotezelor prezentate anterior s-a întocmit **Anexa 3**, valoarea estimată prin comparații de piață este în opinia mea valoarea ajustată a **Comparabilei T4** la care ponderea ajustărilor brute în valoarea totală este cea mai mică, la prețul unitar de **36.8 EUR/mp**.

Terenurile oferite la vânzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinată este cu TVA inclus. Valoarea unitară fără TVA este 30.92 EUR/mp.

Valoarea parcelei de teren în suprafața de 2596 mp devine:

Parcela cu S= 2596 mp - V= 80.280 EUR, adică cca. 397.000 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin deducerea valorii contribuției construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Acest raport este, în general, mai sigur atunci când proprietatea subiect include construcții relativ noi. Pentru construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală va crește. Metoda se aplică doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

Având în vedere că sunt suficiente informații de piață privind tranzacționarea și ofertarea de parcele comparabile în zona analizată, în opinia mea, valoarea relevantă pentru proprietatea de evaluat este prin Comparații de piață.

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparații de piață:

- Parcela cu S= 2596 mp - V= 80.280 EUR, adică cca. 397.000 Lei (rotunjit)

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

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATILOR 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:

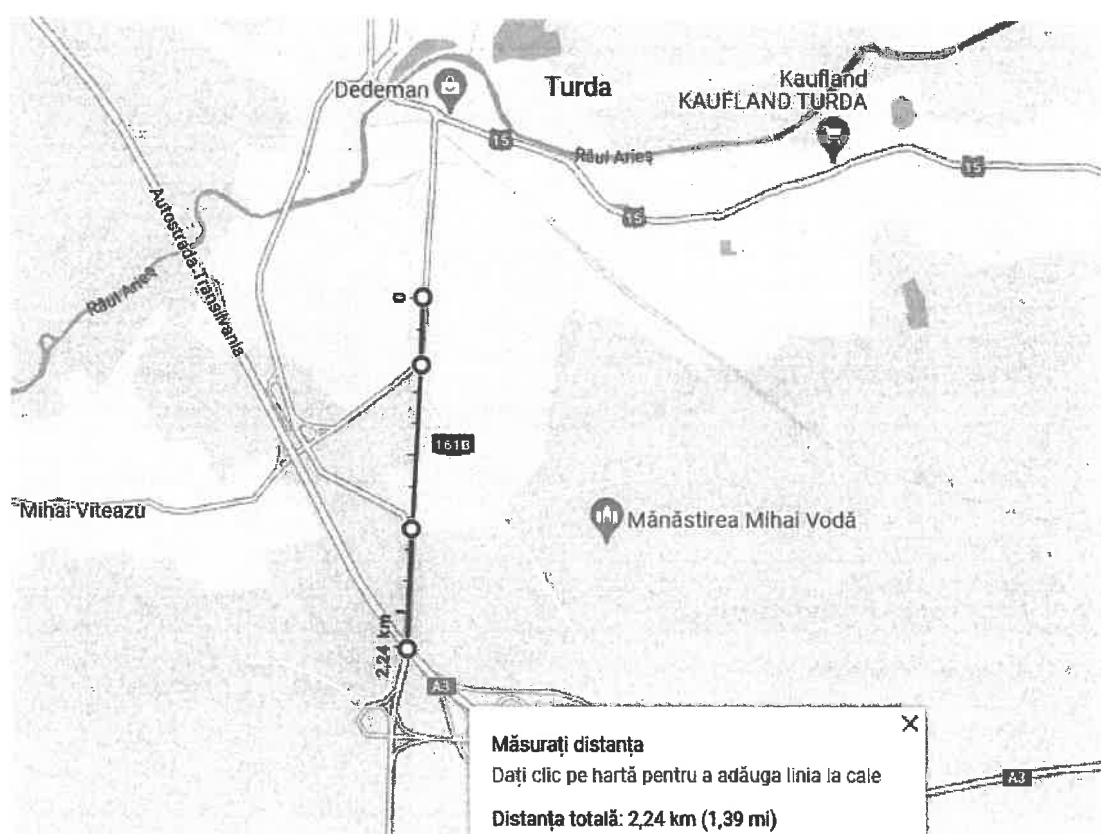
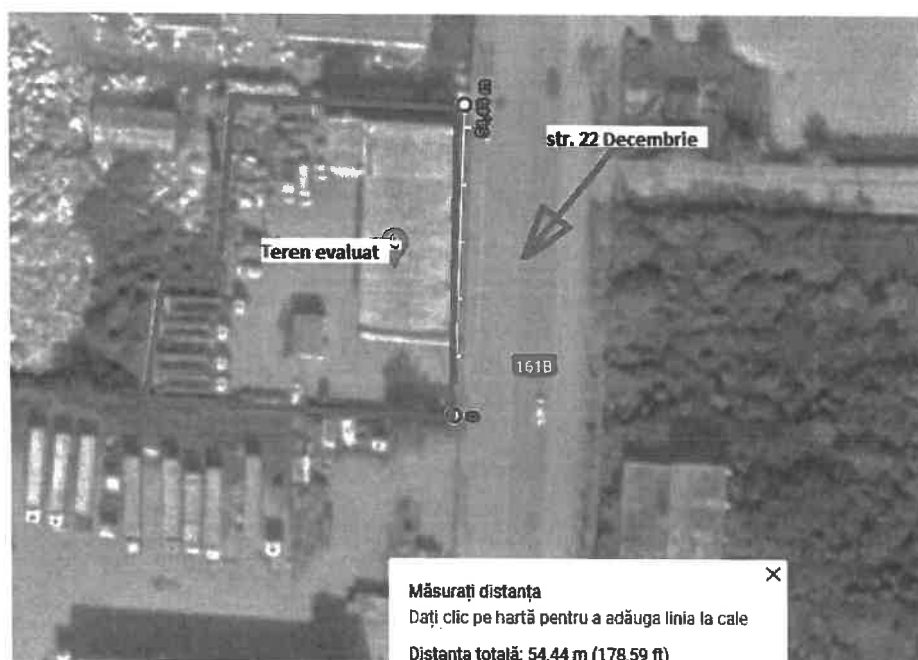
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	V= 80.280 EUR, adica cca. 397.000 Lei
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325

Expert evaluator-proprietati imobiliare, intreprinderi, bunuri mobile







ANEXA nr. 3

Teren intrav. Turda, str. 22 Decembrie, nr. 24B,		28.01.2022	1 Eur =		4.9453 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	2,596	6,900	2,700	1,440	17,500
Valoare oferta - cu TVA		200,000	148,500	45,000	560,000
Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA		29	55	31	32
Informatii disponibile la data eval.		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (Euro)		-6	-11	-6	-6
PRET (EURO/mp)		23.19	44.00	25.00	25.60
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		23.2	44.00	25.00	25.60
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		23.19	44.00	25.00	25.60
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		23.19	44.00	25.00	25.60
Conditiiile pietei	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		23.19	44.00	25.00	25.60
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare	str. 22 dec.	front la E81- lângă A3	str. Fabricii	str. N. Teclu	str. Armatei
Ajustare %		5%	5%	20%	10%
Ajustare (Euro)		1.2	2	5	2.6
PRET CORECTAT (EURO/mp)		24.3	46.2	30.0	28.2
Acces la proprietate	asfaltat, direct	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, balastat	direct, asfalt
Ajustare %		0%	0%	10%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	2.5	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		24.3	46.2	32.50	28.2
Echiparea tehnico - edilitara a zonei	en el., apa, canalizare, gaze-	en. El.,	la front	la front-fără canaliz	la front
Ajustare %		20%	5%	10%	5%
Ajustare (Euro)		5	2.2	2.5	1
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		29.0	48.4	33	29.4
Vecinatati	industrial/depozitare	similar	similar	case, terenuri agricole	similar
Ajustare %		0%	0%	10%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	3.3	0.0

PRET AJUSTAT (EURO/mp)		29.0	48.4	35.75	29.4
Facilitati / impedimente	forma poligonală, plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	poligonală, neregulat, plat
Ajustare %		0%	0%	0%	10%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	3
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		29.0	48.4	35.8	32.0
Suprafata (mp)	2596	6900	2700	1440	17500
Ajustare %		10.0%	0.0%	-10.0%	15.0%
Ajustare (Euro)		2.9	0.0	-3.6	4.8
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		31.9	48.4	32.2	36.8
raport laturi	54 ml, 1/1.2	46 ml, 1/3.2	comparabil	19.2 ml, 1/3.9	la 2 străzi
Ajustare %		10%	0%	10%	0%
Ajustare (Euro)		2.3	0.0	2.5	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		34.2	48.4	34.7	36.8
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		16.8	15.4	25.6	17.6
Ajustare totala bruta absoluta - %		72.50%	35.00%	102.30%	68.75%
Numar ajustari		5	5	6	5
Valoare estimata - euro/mp	36.8	CONCLUZIE: Comparabila 4 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
Valoare estimata - lei/mp	182				
Valoare totala teren - euro- cu TVA	95,533				
Valoare totala teren - euro- fără TVA	80,280				
Valoare - lei- fără TVA	397,010				

[Signature]



[Signature]

