**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL CLUJ**
**MUNICIPIUL TURDA**
**CONSILIUL LOCAL**

# H O T Ă R Â R E A NR. 86

## din data de 21.04.2022

**privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros prin procedura de licitaţie publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN (zona Stadionului), cu număr cadastral 64790**

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în şedinţa ordinară dn data de 21.04.2022;

Luând în dezbatere ***proiectul de hotărâre*** privind constituirea dreptului de superficie prin procedura de licitaţie publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN, cu număr cadastral 64790, elaborat din iniţiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidenţă Patrimoniu nr. 10680/11.04.2022, *avizul* favorabil aş comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget – finante, prognoze economice şi investitii"* şi nr. 3 – pentru *urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului şi investiţii* ale Consiliului Local al Municipiului Turda, precum şi *raportul de evaluare* întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

Văzând dispoziţiile art. 3 şi art. 10 ale Legii nr. 69/2000 - Legea educaţiei fizice şi sportului;

Ţinând cont de prevederile art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu cele ale art. 555, art. 556 , 693-702 şi ale art. 1244 ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, precum şi cele ale art. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 1, art. 129, alin. 2, lit. c şi alin. 6, lit. b, art. 196 alin. 1, lit. a, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale Regulamentului de organizare şi funcţionare al Consiliului Local al Municipiului Turda,

## H O T Ă R Ă Ş T E:

**Art. 1.** Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, prin procedura de licitaţie publică, asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN (zona Stadionului), cu număr cadastral 64790, în vederea realizarii obiectivului de investiţii "terenuri de tenis, clădire administrativă şi spaţii verzi", teren identificat conform planului de amplasament şi delimitare, anexa 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă studiul de oportunitate privind constituirea dreptului de superficie prin procedura de licitaţie publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN (zona Stadionului), cu număr cadastral 64790, anexa 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Preţul de pornire al licitaţiei publice este de 1.042 lei/lună, ce reprezinta valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanţii la licitaţie, a fost stabilit pe baza valorii de piaţă a imobilului determinate conform raportului de evaluare a terenului, întocmit de evaluator autorizat, S.C. IRF CONSULTING S.R.L., pentru imobilul în suprafaţă de 2.949 mp, cu număr cadastral 64790. Contravaloarea prestaţiei superficiarului va fi stabilită în urma licitaţiei publice şi se va plăti lunar, până la data de 30/31 ale lunii pentru luna în curs.

**Art. 4.** Persoanele interesate să participe la licitaţie, vor avea obligaţia de a achita garanţia de participare, în valoare de 2.084 lei, până la data limită de depunere a ofertelor, stabilită în anunţul de licitaţie.

Taxa de participare va fi de 100 de lei

Costul caietului de sarcini va fi de 50 de lei.

**Art. 5.** Durata pentru care urmează a se constitui dreptul de superficie este de 25 de ani şi poate fi prelungită prin acordul părţilor, încheiat în formă scrisă.

**Art. 6.** Se aprobă documentaţia de atribuire privind constituirea dreptului de superficie prin procedura de licitaţie publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului (zona Stadionului), cu număr cadastral 64790, Anexa 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 7.** Componenţa comisiei de evaluare a ofertelor se va stabili prin dispoziţia primarului Municipiului Turda.

**Art. 8.** Se împuterniceşte primarul Municipiului Turda să desemneze un salariat din cadrul aparatului de specialitate al primarului să semneze contractul de constituire a dreptului de superficie în formă autentică.

**Art. 9.** Cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de superficie cu titlu oneros şi îndeplinirea obligaţiilor referitoare la publicitatea imobiliară, cad în sarcina beneficiarului dreptului de superficie.

**Art. 10.** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituţiei Prefectului Judeţului Cluj, precum şi Serviciului Evidenţa Patrimoniului, Direcţiei Economice, Direcţiei Impozite si Taxe, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Cadastru şi Direcţiei Administraţie Publica Locală, în vederea ducerii la îndeplinire, şi se aduce la cunostinţă publică prin afişare la sediul Consiliului Local Turda şi postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

**PREŞEDINTE** DE SEDINŢĂ,
Sârbu Paul Marius

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

**VOTURI :** pentru 17
împotrivă -
abţineri 2

Numărul total al consilierilor în funcţie este 20.
Numărul consilierilor participanti la vot este 19.

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

Serviciul Evidență Patrimoniu
Nr. 10680/11.04.2022

# RAPORT DE SPECIALITATE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 2.949 mp, situat în Turda,
str. Aleea Sportului FN (zona Stadionului), cu număr cadastral 64790

Obiectul prezentului proiect de hotărâre este constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN, cu număr cadastral 64790, în vederea realizării unei investiții ce constă în amenajarea unor terenuri de tenis, spații verzi și edificarea unei clădiri administrative.

Potrivit alin. (1), art.693 din Noul Cod Civil, superficia reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință. Alin. (2) al aceluiasi articol de lege prevede că dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau **prin alt mod prevăzut de lege.** Luând în considerare acest text de lege și raportându-ne la dispozițiile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Adminstrativ cât și la cele ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții referitoare la modalitățile de atribuire a drepturilor reale asupra bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat al unităților administrativ teritoriale, concluzionăm că atribuirea dreptului de superficie prin aplicarea procedurii de licitație publică reprezintă o modalitate legală, transparentă și de natură să asigure șanse egale tuturor persoanelor interesate de a dobândi un drept real asupra terenului ce face obiectul procedurii.

Totodată, prin aplicarea criteriilor de atribuire stabilite în cadrul documentației de atribuire, pe baza căreia se va desfășura licitația publică, se va asigura exploatarea eficientă și valorificarea la potențialul maxim a imobilului ce face parte din domeniul privat al Municipiului Turda, astfel încât să se producă efectele de ordin social, economic și de mediu urmărite de autoritatea locală în raport cu necesitățile comunității locale.

Constituirea dreptului de superficie asupra imobilului teren, în suprafață de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN, cu număr cadastral 64790, se va face în scopul realizării de către câștigătorul licitației, viitorul superficiar, a unei investiții ce constă în amenajarea unor terenuri de tenis, spații verzi și edificarea unei clădiri administrative.

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 118/14.04.2022, zona în care este situat terenul care face obiectul propunerii de constituire a dreptului de superficie, UTR VA2, face parte din categoria de folosință pășune, destinată amenajării spațiilor verzi, parcurilor și a zonelor de recrere și sport. În ceea ce privește reglementările propuse pentru zona UTR VA2, în certificatul de urbanism se precizează că se pot autoriza construcții noi pentru alimentație publică, comerț mărunt, cât și pentru sport și agrement, în condițiile aprobării de către Consiliul local al Municipiului Turda a unui P.U.Z. avizat de R.A. Apele Române și a obținerii unui aviz de mediu. Este interzisă amplasarea locuințelor și a dotărilor aferente locuințelor.

Propunerea de constituire prin licitaţie a dreptului de superficie asupra terenului în suprafaţă de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN pentru amenajarea unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative este oportună, având în vedere că, la aceasta dată, nu există în Municipiul Turda terenuri pentru practicarea acestui sport. Pentru a sprijini şi încuraja practicarea activităţilor sportive de către elevii unităţilor de învăţământ de pe raza municipiului Turda, se va stabili în documentaţia de atribuire, aferentă procedurii de licitaţie publică, obligaţia superficiarului de a facilita organizarea şi desfăşurarea competiţiilor interşcolare de către unităţile şcolare din Municipiul Turda.

Potrivit art. 3, alin. (1) din Legea nr. 69/2000 - Legea educaţiei fizice şi sportului, *autorităţile administraţiei publice, unităţile şi instituţiile de învăţământ, instituţiile sportive, precum şi organismele neguvernamentale de profil au obligaţia să sprijine sportul pentru toţi şi sportul de performanţă şi să asigure condiţiile organizatorice şi materiale de practicare a educaţiei fizice şi sportului în comunităţile locale.*

Art. 10 al actului normativ sus-amintit prevede, la alin.(2) astfel*: „Sportul pentru toţi este sprijinit de stat, de organizaţii neguvernamentale şi de structuri ale administraţiei locale, în vederea menţinerii sănătăţii, a recreării şi socializării cetăţenilor."*

În ceea ce priveşte durata pentru care se constituie dreptul de superficie, raportat la dispoziţiile art. 694 Cod Civil care prevede că acesta se poate constitui pentru maxim 99 de ani, durata de 25 ani pe care o propunem în aceasta situaţie se încadrează în limitele impuse de lege, şi poate fi prelungită prin acordul scris al părţilor.

Cu privire la caracterul şi natura sa, dreptul de superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros aşa cum rezultă din dispoziţiile art. 697 Noul Cod Civil: *„În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de* ***rate lunare****, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei."*

Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilită o **valoare de piaţă** de **312.500 lei (valoare rotunjită)** a imobilului teren în suprafaţă de 2.949 mp, situat pe str. Aleea Sportului FN. Ţinând cont că durata pentru care se va constitui dreptul de superficie asupra terenului aparţinând domeniului privat al municipiului Turda este de 25 ani, suma datorată de beneficiarul dreptului de superficie, ce va fi platită lunar, se va calcula având la baza principiul recuperării valorii de piaţă a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de superficiar în temeiul contractului de superficie. Astfel, suma minimă de la care va porni licitaţia publică ce se va organiza în vederea constituirii dreptului de superficie asupra terenului sus menţionat, este de **1.042 lei/lună (**valoare rotunjită) , valoare obţinută prin efectuarea următorului calcul: valorea de piaţă 312.500 lei: (împărţit) la 25 de ani: (împărţit) la 12 luni=1.042 lei/lună.

Întinderea şi exercitarea dreptului de superficie se va realizeaza în condiţiile art. 695 Cod Civil şi potrivit contractului ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală şi superficiar. Alineatul 4 al art. 695 dispune: *„Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcţia există, dreptul de folosinţă asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcţiei."*

Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

a) la expirarea termenului, dacă superficiarul nu a solicitat prelungirea contractului. În cazul încetării dreptului de superficie prin ajungere la termen proprietarul terenului poate dobândi dreptul de proprietate asupra construcţiei edificate de superficiar prin accesiune, cu obligaţia de a plăti valoarea de circulaţie a acesteia de la data expirării termenului.
b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane;
c) prin pieirea construcţiei, caz în care terenul devine liber de sarcini;
d) prin reziliere unilaterală, în cazul în care superficiarul nu îndeplineste obligaţiile asumate prin contract şi în cazul în care acesta nu începe execuţia lucrărilor în termen de 1 an de la data obţinerii autorizaţiei de construire. În aceasta situatie, rezilierea operează de plin drept în termen de 30 de zile de la data la care proprietarul va notifica pe superficiar cu privire încetarea contractului.
e) prin renunţare, din partea superficiarului. Beneficiarul dreptului de superficie poate renunţa la acest drept în cazul în care din motive obiective, temeinic justificate, nu poate realiza investiţia pe terenul deţinut în folosinţă.În acest caz, superficiarul va notifica, în scris, proprietarul terenului cu privire la intenţia sa de renunţare, motivând temeinic această decizie. Sumele cu titlu de chirie, pe care superficiarul le-a achitat până la data renunţării rămân în contul proprietarului.
f) în alte cazuri prevăzute de lege.
Forţa majoră exonerează părţile de răspundere în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţiala a obligaţiilor ce le revin. Prin forţă majoră se întelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil şi inevitabil, care împiedică părţile să îşi îndeplinească total sau parţial obligaţiile ce le revin. Aparitia si încetarea cazului de forţă majora se va comunica celeilalte părti în termen de 5 zile prin fax, e-mail , sau printr-o o scrisoare recomandată, urmând ca proprietarul să verifice existenţa şi întinderea acestuia. În situatia în care cazul de forţă majoră determină neîndeplinirea totală sau parţiala a obligaţiilor contractuale pentru o perioada mai mare de 6 luni, părţile vor decide de comun acord modalitatea de continuare sau de încetare a contractului.

Investitia ce constă în amenajarea unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative se va realiza pe terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficie după obţinerea autorizaţiei de construire, obţinută în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii .

Cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar odată cu înstrăinarea construcţiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a proprietarului terenului, cu cel puţin 30 de zile calendaristice înainte.

Având în vedere dispoziţiile art. 693 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil: *„Dreptul de superficie se dobândeşte în temeiul unui act juridic, precum şi prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispoziţiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.”*, dreptul de superficie se va înscrie în cartea funciară a imobilului.

**Garanţia,** în valoare de **2.084 lei,** este obligatorie şi reprezintă contravaloarea a 2 chirii minime (preţul minim de pornire x2). În cazul ofertantului declarat câştigător, garanţia de participare va rămâne la dispoziţia proprietarului pe toată durata contractului de superficie, din această sumă urmând a se preleva penalităţi de întârziere sau alte sume datorate de superficiar, în baza contractului de constituire a dreptului de superficie.

Participanţilor la licitaţia publică a căror oferta nu a fost stabilită ca fiind câştigătoare, li se va restitui garanţia de participare, pe baza unei cereri formulate în scris, în termen de 15 zile lucrătoare de la înregistrarea acesteia.

Taxa de participare va fi de 100 de lei

Costul caietului de sarcini va fi de 50 de lei.

Comisia de evaluare a ofertelor va fi constituită prin dispoziţie a primarului municipiului Turda. Condiţiile de participare, costurile ce vor fi suportate de către ofertanţi precum şi documentele necesare participării vor fi stabilite în cadrul caietului de sarcini. Calendarul licitaţiei va fi adus la cunoştinţă publică prin anunţul de licitaţie.

Modalitatea de desfăşurare a licitaţiei publice, condiţiile şi documentele necesare pentru participarea la licitaţie vor fi stabilite în documentaţia de atribuire. Contractul de constituire a dreptului de superficie va fi încheiat în formă autentică, iar dreptul de superficie va fi înscris în cartea funciară de către superficiar, cheltuielile privind aceste operaţiuni fiind în sarcina titularului dreptului de superficie.

Faţă de cele prezentate, în conformitate cu dispoziţiile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ şi cu prevederile Legii nr. 69/2000 - Legea educaţiei fizice şi sportului, cu modificările şi completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Turda constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, prin procedura de licitaţie publică, asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2.949 mp, situat în str. Aleea Sportului FN, cu număr cadastral 64790, în vederea realizării unei investiţii ce constă în amenajarea unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative .

Şef S.E.P.,
Cismaş Dan

Întocmit: 1ex.
Şelaru Ana Maria

Primăria
Municipiului Turda

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

# REFERAT DE APROBARE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros prin procedura de licitaţie publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2949 mp, situat în Turda,
str. Aleea Sportului FN (zona Stadionului), cu număr cadastral 64790

Obiectul prezentului proiect de hotărâre este constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros prin procedura de licitaţie publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN, cu număr cadastral 64790, în vederea realizării unei investiţii ce constă în amenajarea unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative.

Potrivit alin. (1), art.693 din Noul Cod Civil, superficia reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândeşte un drept de folosinţă. Alin. (2) al aceluiasi articol de lege prevede că dreptul de superficie se dobândeşte în temeiul unui act juridic, precum şi prin uzucapiune sau **prin alt mod prevăzut de lege.** Luând în considerare acest text de lege şi raportându-ne la dispoziţiile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Adminstrativ cât şi la cele ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii referitoare la modalităţile de atribuire a drepturilor reale asupra bunurilor ce aparţin domeniului public sau privat al unităţilor administrativ teritoriale, concluzionăm că atribuirea dreptului de superficie prin aplicarea procedurii de licitaţie publică reprezintă o modalitate legală, transparentă şi de natură să asigure şanse egale tuturor persoanelor interesate de a dobândi un drept real asupra terenului ce face obiectul procedurii.

Totodată, prin aplicarea criteriilor de atribuire stabilite în cadrul documentaţiei de atribuire, pe baza căreia se va desfăşura licitaţia publică, se va asigura exploatarea eficientă şi valorificarea la potenţialul maxim a imobilului ce face parte din domeniul privat al Municipiului Turda, astfel încât să se producă efectele de ordin social, economic şi de mediu urmărite de autoritatea locală în raport cu necesităţile comunităţii locale.

Constituirea dreptului de superficie asupra imobilului teren, în suprafaţă de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN, cu număr cadastral 64790, se va face în scopul realizării de către câştigătorul licitaţiei, viitorul superficiar, a unei investiţii ce constă în amenajarea unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative.

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 118/14.04.2022, zona în care este situat terenul care face obiectul propunerii de constituire a dreptului de superficie, UTR VA2, face parte din categoria de folosinţă păşune, destinată amenajării spaţiilor verzi, parcurilor şi a zonelor de recrere şi sport. În ceea ce priveşte reglementările propuse pentru zona UTR VA2, în certificatul de urbanism se precizează că se pot autoriza construcţii noi pentru alimentaţie publică, comerţ mărunt, cât şi pentru sport şi agrement, în condiţiile aprobării de către Consiliul local al Municipiului Turda a unui P.U.Z. avizat de R.A. Apele Române şi a obţinerii unui aviz de mediu. Este interzisă amplasarea locuinţelor şi a dotărilor aferente locuinţelor.

Propunerea de constituire prin licitaţie a dreptului de superficie asupra terenului în suprafaţă de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN pentru amenajarea unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clãdiri administrative este oportunã, având în vedere cã, la aceasta datã, nu existã în Municipiul Turda terenuri pentru practicarea acestui sport. Pentru a sprijini şi încuraja practicarea activitãţilor sportive de cãtre elevii unitãţilor de învãţãmânt de pe raza municipiului Turda, se va stabili în documentaţia de atribuire, aferentã procedurii de licitaţie publicã, obligaţia superficiarului de a facilita organizarea şi desfăşurarea competiţiilor interşcolare de către unităţile şcolare din Municipiul Turda.

Potrivit art. 3, alin. (1) din Legea nr. 69/2000 - Legea educaţiei fizice şi sportului, *autorităţile administraţiei publice, unităţile şi instituţiile de învăţământ, instituţiile sportive, precum şi organismele neguvernamentale de profil au obligaţia să sprijine sportul pentru toţi şi sportul de performanţă şi să asigure condiţiile organizatorice şi materiale de practicare a educaţiei fizice şi sportului în comunităţile locale.*

Art. 10 al actului normativ sus-amintit prevede, la alin.(2) astfel*: „Sportul pentru toţi este sprijinit de stat, de organizaţii neguvernamentale şi de structuri ale administraţiei locale, în vederea menţinerii sănătăţii, a recreării şi socializării cetăţenilor."*

În ceea ce priveşte durata pentru care se constituie dreptul de superficie, raportat la dispoziţiile art. 694 Cod Civil care prevede că acesta se poate constitui pentru maxim 99 de ani, durata de 25 ani pe care o propunem în aceasta situaţie se încadrează în limitele impuse de lege, şi poate fi prelungitã prin acordul scris al părţilor.

Cu privire la caracterul şi natura sa, dreptul de superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros aşa cum rezultă din dispoziţiile art. 697 Noul Cod Civil: *„În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de* ***rate lunare****, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei."*

Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilită o **valoare de piaţă** de **312.500 lei (valoare rotunjită)** a imobilului teren în suprafaţă de 2.949 mp, situat pe str. Aleea Sportului FN. Ţinând cont că durata pentru care se va constitui dreptul de superficie asupra terenului aparţinând domeniului privat al municipiului Turda este de 25 ani, suma datorată de beneficiarul dreptului de superficie, ce va fi platitã lunar, se va calcula având la baza principiul recuperării valorii de piaţă a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de superficiar în temeiul contractului de superficie. Astfel, suma minimă de la care va porni licitaţia publică ce se va organiza în vederea constituirii dreptului de superficie asupra terenului sus menţionat, este de **1.042 lei/lunã (**valoare rotunjită) , valoare obţinută prin efectuarea următorului calcul: valorea de piaţă 312.500 lei: (împărţit) la 25 de ani: (împărţit) la 12 luni=1.042 lei/lunã.

Întinderea şi exercitarea dreptului de superficie se va realizeaza în condiţiile art. 695 Cod Civil şi potrivit contractului ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală şi superficiar. Alineatul 4 al art. 695 dispune: *„Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcţia există, dreptul de folosinţă asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcţiei."*

Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

a) la expirarea termenului, dacă superficiarul nu a solicitat prelungirea contractului. În cazul încetării dreptului de superficie prin ajungere la termen proprietarul terenului poate dobândi

a) la expirarea termenului, dacă superficiarul nu a solicitat prelungirea contractului. În cazul încetării dreptului de superficie prin ajungere la termen proprietarul terenului poate dobândi dreptul de proprietate asupra construcţiei edificate de superficiar prin accesiune, cu obligaţia de a plăti valoarea de circulaţie a acesteia de la data expirării termenului.
b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane;
c) prin pieirea construcţiei, caz în care terenul devine liber de sarcini;
d) prin reziliere unilaterală, în cazul în care superficiarul nu îndeplineste obligaţiile asumate prin contract şi în cazul în care acesta nu începe execuţia lucrărilor în termen de 1 an de la data obţinerii autorizaţiei de construire. În aceasta situatie, rezilierea operează de plin drept în termen de 30 de zile de la data la care proprietarul va notifica pe superficiar cu privire încetarea contractului.
e) prin renunţare, din partea superficiarului. Beneficiarul dreptului de superficie poate renunţa la acest drept în cazul în care din motive obiective, temeinic justificate, nu poate realiza investiţia pe terenul deţinut în folosinţă.În acest caz, superficiarul va notifica, în scris, proprietarul terenului cu privire la intenţia sa de renunţare, motivând temeinic această decizie. Sumele cu titlu de chirie, pe care superficiarul le-a achitat până la data renunţării rămân în contul proprietarului.
f) în alte cazuri prevăzute de lege.
Forţa majoră exonerează părţile de răspundere în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţiala a obligaţiilor ce le revin. Prin forţă majoră se întelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil şi inevitabil, care împiedică părţile să îşi îndeplinească total sau parţial obligaţiile ce le revin. Aparitia si încetarea cazului de forţă majora se va comunica celeilalte părti în termen de 5 zile prin fax, e-mail , sau printr-o o scrisoare recomandată, urmând ca proprietarul să verifice existenţa şi întinderea acestuia. În situatia în care cazul de forţă majoră determină neîndeplinirea totală sau parţiala a obligaţiilor contractuale pentru o perioada mai mare de 6 luni, părţile vor decide de comun acord modalitatea de continuare sau de încetare a contractului.

Investitia ce constă în amenajarea unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative se va realiza pe terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficie după obţinerea autorizaţiei de construire, obţinută în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii .

Cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar odată cu înstrăinarea construcţiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a proprietarului terenului, cu cel puţin 30 de zile calendaristice înainte.

Având în vedere dispoziţiile art. 693 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil: *„Dreptul de superficie se dobândeşte în temeiul unui act juridic, precum şi prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispoziţiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.”*, dreptul de superficie se va înscrie în cartea funciară a imobilului.

**Garanţia,** în valoare de **2.084 lei,** este obligatorie şi reprezintă contravaloarea a 2 chirii minime (preţul minim de pornire x2). În cazul ofertantului declarat câştigător, garanţia de participare va rămâne la dispoziţia proprietarului pe toată durata contractului de superficie, din această sumă urmând a se preleva penalităţi de întârziere sau alte sume datorate de superficiar, în baza contractului de constituire a dreptului de superficie.

Participanţilor la licitaţia publică a căror oferta nu a fost stabilită ca fiind câştigătoare, li se va restitui garanţia de participare, pe baza unei cereri formulate în scris, în termen de 15 zile lucrătoare de la înregistrarea acesteia.

Taxa de participare va fi de 100 de lei

Costul caietului de sarcini va fi de 50 de lei.

Comisia de evaluare a ofertelor va fi constituită prin dispoziţie a primarului municipiului Turda. Condiţiile de participare, costurile ce vor fi suportate de către ofertanţi precum şi documentele necesare participării vor fi stabilite în cadrul caietului de sarcini. Calendarul licitaţiei va fi adus la cunoştinţă publică prin anunţul de licitaţie.

Modalitatea de desfăşurare a licitaţiei publice, condiţiile şi documentele necesare pentru participarea la licitaţie vor fi stabilite în documentaţia de atribuire. Contractul de constituire a dreptului de superficie va fi încheiat în formă autentică, iar dreptul de superficie va fi înscris în cartea funciară de către superficiar, cheltuielile privind aceste operaţiuni fiind în sarcina titularului dreptului de superficie.

Faţă de cele prezentate, în conformitate cu dispoziţiile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ şi cu prevederile Legii nr. 69/2000 - Legea educaţiei fizice şi sportului, cu modificările şi completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Turda constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, prin procedura de licitaţie publică, asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2.949 mp, situat în str. Aleea Sportului FN, cu număr cadastral 64790, în vederea realizării unei investiţii ce constă în amenajarea unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative .

PRIMAR

MATEI OCTAVIAN CRISTIAN

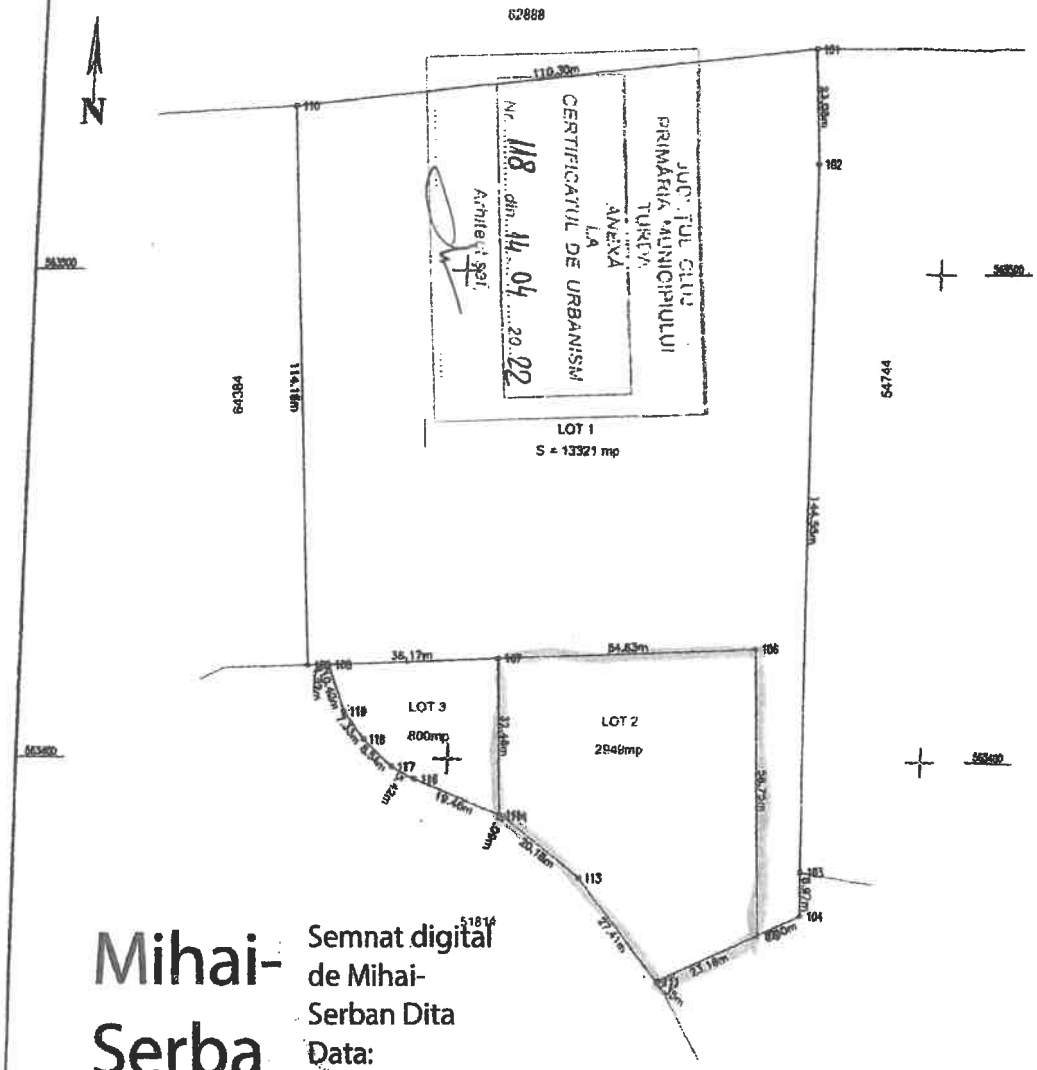
## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

ANEXA NR.1

Scara 1:1000

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 64682 | 17070 | Loc. Turda |

| Cartea Funciara nr. | 64682 | UAT | TURDA |
|---|---|---|---|




JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 194 din 25.06.2020
Arhitect șef

### TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

| Situatia actuala (Inainte de dezlipire/alipire) | | | | Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Categoria de folosinta | Descrierea imobilului | Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Categoria de folosinta | Descrierea imobilului |
| 64682 | 17070 | Pășune | Teren intravilan neimprejmuit | | 13321 | Pășune | Lot 1 - intravilan neimprejmuit |
| | | | | | 2944 | Pășune | Lot 2 - intravilan neimprejmuit |
| | | | | | 800 | Pășune | Lot 3 - intravilan neimprejmuit |
| Total | 17070 | | | Total | 17070 | | |

Executant:
S.C. AMD TOPOGRAFIE S.R.L.
Seria RO-B-I, Nr. 6000/29.09.2016
AUTORIZAT DE OCPI
Seria RO-HD-F Nr. 0586/14.10.2013
DITA MIHAI-SERBAN
Tel: 0745 812 788
www.amdtopografie.com
office@amdtopografie.com
Data: Martie 2020

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

Mihai-Serban Dita

Semnat digital de Mihai-Serban Dita
Data: 2020.07.02 08:56:31 +03'00'

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

| Nr. cerere | 2502 |
|---|---|
| Ziua | 21 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2022 |

Cod verificare
100111452474

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 64790 Turda*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

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

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 64790 | 2.949 | Teren neimprejmuit;<br>lot 2 |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **19094 / 09/07/2020** | | |
| Act Administrativ nr. 141, din 25/06/2020 emis de CONSILIUL LOCAL TURDA; | | |
| B1 | Se infiinteaza cartea funciara 64790 a imobilului cu numarul cadastral 64790/Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64682 inscris in cartea funciara 64682; | A1 |
| Act Normativ nr. 684, din 17/09/2002 emis de Guvernul României; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Act Administrativ nr. 2253, din 30/01/2020 emis de Municipiul Turda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fnr, din 01/03/2011 emis de Municipiul Turda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1536, din 17/06/2011 emis de Holcim Romania SA; Act Administrativ nr. 0532729, din 26/07/1993 emis de ANAF; Act Administrativ nr. 2253, din 30/01/2020 emis de Municipiul Turda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3829, din 14/11/2011 emis de Holcim România Sa; | | |
| B3 | Se notează acţiunea civilă, înregistrată sub nr. 2897/117/15, la Tribunalul Cluj, a reclamantei Lazar Katalin , împotriva Municipiului Turda şi Consiliiul Local Turda ca reprezentant al Statului Român, înscrisă cu încheierea de Cf.nr.18285/2018 | A1 |
| | *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64682/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 10035 din 23/03/2020;* | |
| **2502 / 21/01/2022** | | |
| Act Administrativ nr. 220, din 27/12/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA; | | |
| B5 | Intabulare, drept de PROPRIETATE ,lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| | 1) **MUNICIPIUL TURDA**, Domeniul Privat | |

## C. Partea III. SARCINI .

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

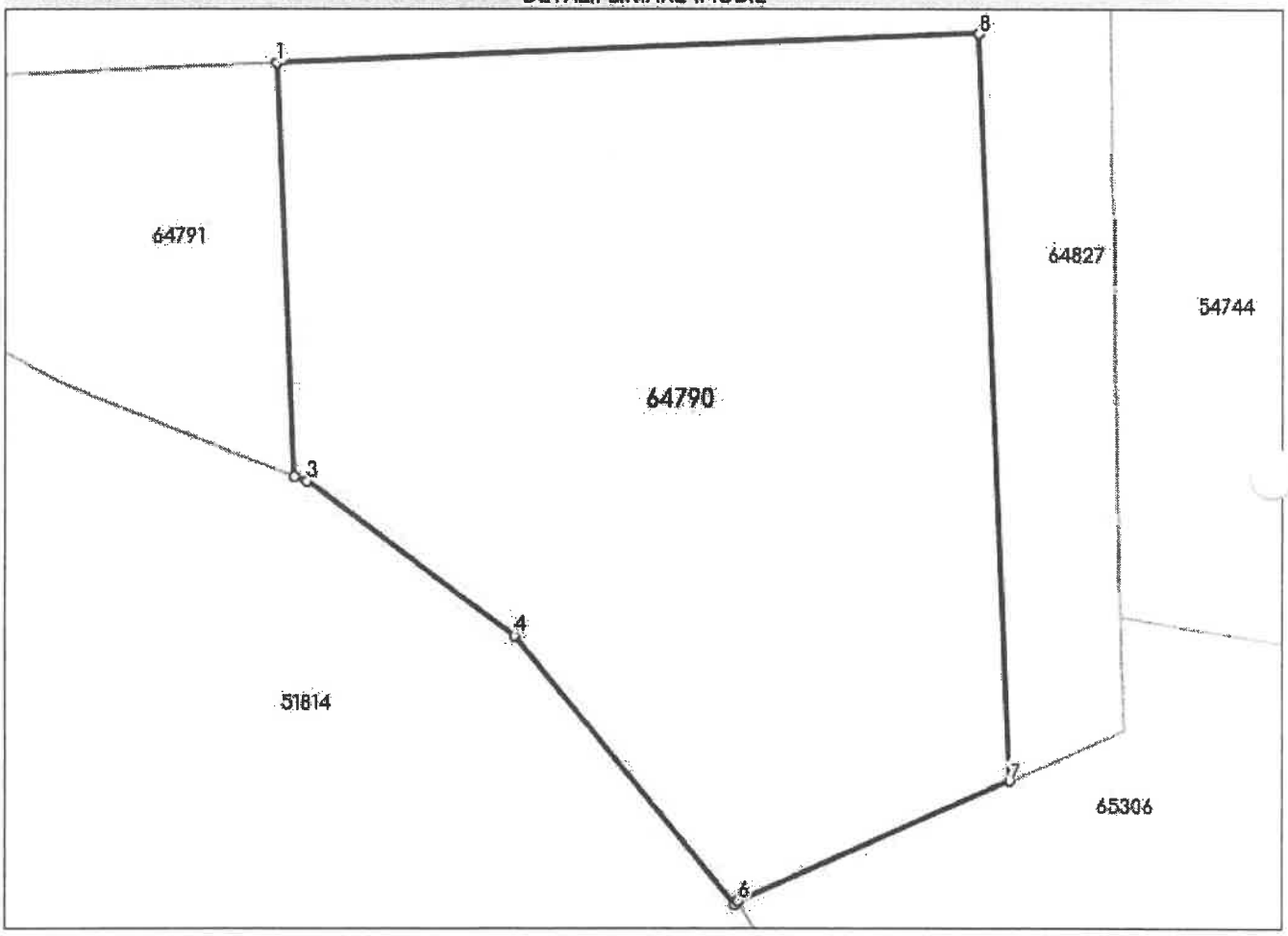
# Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 64790 | 2.949 | lot 2 |

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | pasune | DA | 2.949 | - | - | - | Imobil neîmprejmuit |

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

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 32.463 |
| 2 | 3 | 1.086 |
| 3 | 4 | 20.183 |
| 4 | 5 | 27.413 |
| 5 | 6 | 0.35 |
| 6 | 7 | 23.159 |

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


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

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 7 | 8 | 58.75 |
| 8 | 1 | 54.832 |

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

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

Data soluţionării,
01-02-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DANIEL SALAGEAN
_____
*(parafa şi semnătura)*

Referent,
_____
*(parafa şi semnătura)*

*ANEXA 2*

# *Studiu de Oportunitate*

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea Hotărârii Consiliului Local Turda de constituire, prin licitaţie publică, a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2.949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN(zona Stadionului), cu număr cadastral 64790.

## 1. Descrierea şi identificarea terenului

Imobilul teren în suprafaţă totală de 2.949 mp este situat în intravilanul municipiului Turda, str. Aleea Sportului FN (zona Stadionului), cu număr cadastral 64790 aparţine domeniului privat al municipiului Turda, conform extrasului de carte funciară nr. 2502/21.01.2022 şi Hotărârea Consiliului Local nr. 220/2021 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Turda a imobilului teren în suprafaţă de 2.949 mp, situat pe str. Stadionului, Municipiul Turda, cu nr. cadastral 64790.
Potrivit certificatului de urbanism nr. 118/14.04.2022, terenul are următoarele caracteristici:

### 1.1. Regimul juridic:

Imobilul teren situat pe strada str. Aleea Sportului FN(zona Stadionului), face parte din intravilanul municipiului Turda şi este proprietate privată a municipiului Turda.

### 1. 2. Regimul economic:

Conform P.U.G., zona în care se afla terenul aparţine UTR VA, având categoria de folosinţă păşune, fiind destinată spaţiilor verzi amenajate, zona de parcuri, recreere şi sport.
Imobilul teren descris la punctul 1 este situat în zona de impozitare D.

### 1. 3. Regimul tehnic

Imobilul teren este înscris în CF nr. 64790, având nr. cadastral 64790, are suprafaţa totală de 2.949 mp şi categoria de folosinţă păşune.
**Bunul imobil asupra căruia se va constitui dreptul de superficie cu titlu oneros va fi destinat amenajării unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi construirii unei clădiri adminsitrative.**

Conform certificat de urbanism nr. 118/14.04.2022, funcţiunea dominantă a zonei este de spaţii verzi amenajate, zonă de parcuri, recreere şi sport iar ca funcţiuni complementare: servicii publice. În zona în care este situat terenul care face obiectul propunerii de constituire a dreptului de superficie se pot autoriza constructii noi

pentru alimentaţie publică, comerţ mărunt, sport şi agreement, în condiţiile întocmirii şi aprobării de către Consiliul Local al municipiului Turda a unui P.U.Z. avizat de R.A. Apele Române şi a obţinerii unui aviz de mediu emis de autoritatea competentă pentru protecţia mediului.
Este interzisă amplasarea locuinţelor şi a dotărilor aferente locuinţelor.
**Indici de control** – se vor stabili prin P.U.Z. de ansamblu şi P.U.D. pentru amplasarea fiecărui nou obiectiv.

## 2. MOTIVAŢIA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului se va constitui pentru :
- atragerea la bugetul Municipiului Turda de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului, prin plata preţului prevăzut în contractul de constituire a dreptului de superficie şi a impozitului datorat pentru construcţia ce se va edifica;
- susţinerea investiţiilor cu caracter local;
- crearea unor locuri noi de munca;
- exploatarea eficientă a terenului
- evitarea degradării factorilor de mediu;

Beneficarul dreptului de superficie va trebui să asigure o folosire cât mai judicioasă a terenului pe care se va realiza investiţia cu respectarea prevederilor legale în vigoare de protejare a mediului.

### 2.1. Motive de ordin economico-financiar

Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra imobilului teren disponibil, în condiţiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul Municipiului Turda, prin stabilirea unei preţ pentru folosinţa terenului, care va fi plătit lunar, stabilit prin licitaţie publică.
Realizarea obiectivului de investiţii va conduce la obţinerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în venituri ale comunităţii locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat şi venituri din impozitul pe salarii.

### 2.2. Motive de ordin social.

Obiectivul beneficiarului dreptului de superficie este de a realiza o investiţie pe imobilul care face obiectul prezentei proceduri în conformitate cu prevederile Certificatului de urbanism şi ale prezentului studiu.
Un aspect social care se are în vedere, este crearea de noi locuri de muncă pentru persoanele care vor deservi viitorul obiectiv ce urmează să fie construit.
Un alt aspect social deosebit de important este legat de sustinerea şi stimularea practicării activităţilor sportive de către elevii unităţilor de învăţământ de pe raza municipiului Turda, în condiţiile în care se va stabili, în documentaţia de atribuire aferentă procedurii de licitaţie publică, obligaţia superficiarului de a pune la

dispoziţia grupurilor organizate de elevi, cu titlu gratuit, terenurile de tenis, într-un interval orar stabilit de comun acord cu reprezentatul legal al unitãţii şcolare din care provin elevii respectivi. În prezent, nu există în Municipiul Turda terenuri pentru practicarea acestui sport.
Potrivit art. 3, alin. (1) din Legea nr. 69/2000 - Legea educaţiei fizice şi sportului, autorităţile administraţiei publice, unităţile şi instituţiile de învăţământ, instituţiile sportive, precum şi organismele neguvernamentale de profil au obligaţia să sprijine sportul pentru toţi şi sportul de performanţă şi să asigure condiţiile organizatorice şi materiale de practicare a educaţiei fizice şi sportului în comunităţile locale.
Art. 10 al actului normativ sus-amintit prevede, la alin.(2) astfel: „Sportul pentru toţi este sprijinit de stat, de organizaţii neguvernamentale şi de structuri ale administraţiei locale, în vederea menţinerii sănătăţii, a recreării şi socializării cetăţenilor."

**2.3. Condiţii de mediu.**

Superficiarul va obţine toate autorizaţiile şi avizele necesare pentru realizarea investiţiei pe imobilul care face obiectul dreptului de superficie. Realizarea investitiei şi funcţionarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislaţiei în vigoare privind protecţia factorilor de mediu.

Dupã primirea certificatului de urbanism , titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protectia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În cazul în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt administraţiei publice competente.

**2.4 Investiţii pe care superficiarul este obligat să le realizeze**

Ofertantul declarat câştigător are obligaţia de a materializa oferta depusă prin realizarea investiţiilor asumate prin depunerea ofertei, în cadrul licitaţiei.
Investiţia trebuie să respecte prevederile din documentaţia de urbanism cu respectarea suprafeţei adjudecate, conform legislaţiei specifice în vigoare.
Câştigătorul licitaţiei publice va avea obligaţia realizării unei investiţii ce constă în amenajarea unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative

**3. Preţul** .

Suma pe care titularul dreptului de superficie va trebui să o achite lunar, va fi stabilită în urma licitatiei publice ce urmează să fie organizată de autoritatea publică locală. Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilită o valoare de piaţă de 312.500 lei (valoare rotunjită) a imobilului teren în suprafaţă de 2.949 mp, situat pe str. Aleea Sportului FN. Ţinând cont că durata pentru care se va constitui dreptul de superficie asupra terenului aparţinând domeniului privat al municipiului Turda este de 25 ani, suma datorată de beneficiarul dreptului de superficie, ce va fi platitã lunar, se va calcula având la baza principiul recuperării valorii de piaţă a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de superficiar în temeiul contractului de superficie. Astfel, suma minimă de la care va porni licitaţia publică ce se va organiza în vederea constituirii dreptului de superficie asupra terenului sus menţionat, este de 1.042 lei/lunã (valoare rotunjită) , valoare obţinută prin efectuarea urmatorului calcul: valorea de piaţă 312.500 lei: (împărţit) la 25 de ani: (împărţit) la 12 luni=1042 lei/lunã.

**4. Modalitatea de constituire a dreptului de superficie**

Atribuirea contractului de constituire a dreptului de superficie se va face prin licitaţie publică. Modalitatea de desfăşurare a licitaţiei publice, condiţiile şi documentele necesare pentru participarea la licitaţie vor fi stabilite în documentaţia de atribuire. Contractul de constituire a dreptului de superficie va fi încheiat în formă autenticã, iar dreptul de superficie va fi înscris în cartea funciarã de către superficiar, cheltuielile privind aceste operaţiuni fiind în sarcina titularului dreptului de superficie.

Pot participa la licitaţie toate persoanele fizice şi juridice interesate, indiferent de forma de organizare, care se încadrează în condiţiile impuse prin documentaţia de atribuire, aprobată de Consiliul local.

**5. Durata estimată a contractului de constituire a dreptului de superficie**

Durata pentru care se va încheia contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros este de 25 ani de la data semnării, cu posibilitate de prelungire în condiţiile legii.

**6. Concluzii**

Având în vedere cele expuse în prezentul studiu de oportunitate rezultă că alternativa constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros reprezintă soluţia optimă pentru susţinerea investiţiilor locale şi realizarea unui venit suplimentar la bugetul local, cât şi pentru obţinerea unor efecte de ordin social.

**7. Termene previzibile**

- Aprobarea studiului de oportunitate şi a caietului de sarcini - trimestrul II 2022.
- Organizarea licitaţiei deschise - trimestrul II 2022

- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitaţie, se va organiza o nouă licitaţie – trimestrul III 2022
- Contractul de constituire a dreptului de superficie se va încheia cu ofertantul declarat câştigător în urma licitaţiei publice în termen de 30 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind rezultatul procedurii de licitaţie către ofertanţi.

Detalii privitoare la organizarea licitației şi exploatarea terenului vor fi stabilite prin caietul de sarcini şi contractul de constituire a dreptului de superficie.

**Concluzii**

Având în vedere analiza efectuată în prezentul studiu de oportunitate asupra situatiei actuale a imobilului, precum şi obiectivele strategice de dezvoltare ale municipiului Turda, este evident faptul că alternativa constituirii a dreptului de superficie asupra terenului în suprafaţă de 2.949 mp, str.Aleea Sportului FN, reprezintă soluţia optimă pentru susţinerea investiţiilor locale şi obţinerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Preşedinte de sedinţă,

ANEXA 3 LA H.C.L. NR.....

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

# CAIET DE SARCINI

Privind iniţierea procedurii pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, prin licitaţie publică, asupra unui imobil teren, în suprafaţã de 2.949 mp, situat în intravilanul municipiului Turda, str. Aleea Sportului FN, în vederea realizarii obiectivului de investiţii "terenuri de tenis, clãdire administrativã şi spaţii verzi",

- 2022 -

## Secţiunea I.

**Informaţii generale privind proprietarul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, fax şi/sau adresa de e-mail a persoanei de contact**

- DENUMIRE : MUNICIPIULUI TURDA
- ADRESA: Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Județul Cluj, România
- COD FISCAL: 4378930
- TELEFON/ 0264 313 160
- FAX: 0264 317 081
- E-mail: patrimoniu.gis@primariaturda.ro

## Secţiunea II.
## Condiţii generale privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros

1. Obiectul licitaţiei publice este constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren intravilan, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafaţă de 2.949 mp, str. Stadionului, cu nr. cadastral 64790, în vederea realizării obiectivului de investiţii ***"terenuri de tenis, clădire administrativă şi spaţii verzi",***
2. Categoria de folosinţă a terenului sus-menţionat este de păşune, conform certificatului de urbanism nr. 118/14.04.2022.
3. Bunul imobil asupra căruia se va constitui dreptul de superficie cu titlu oneros va fi destinat realizării unei investiţii ce constă în amenajarea unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative. **Este interzisă amplasarea locuinţelor şi a dotărilor aferente locuinţelor.**
4. Conform certificat de urbanism nr. 118/14.04.2022, funcţiunea dominantă a zonei este de spaţii verzi amenajate, zona de parcuri, recreere şi sport, iar ca funcţiuni propuse – construcţii noi pentru alimentaţie publică, comerţ mărunt, sport şi agrement.
5. ***Edificarea construcţiilor permise în zonă se va autoriza numai după elaborarea şi aprobarea P.U.Z. avizat de R.A. Apele Române şi după obţinerea avizului de mediu de la autoritatea competentă pentru protecţia mediului.***
6. Investiţia se va face potrivit certificatului de urbanism, a autorizaţiei de construire, cu respectarea specificaţiilor tehnice aferente. Termenele de realizare a investiţiei: durata de execuţie a obiectivului se va stabili prin autorizaţia de construire.
7. Superficiarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.
8. Superficiarul va obţine toate autorizaţiile şi avizele necesare pentru realizarea investiţiei pe imobilul asupra căruia se va constitui dreptul de superficie. Realizarea investiţiei şi functionarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislaţiei în vigoare privind protecţia factorilor de mediu.
9. După primirea certificatului de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
10. În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
11. În cazul în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul

renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

12. Procedura de atribuire a contractului de superficie este licitaţia publică deschisă cu oferte în plic sigilat.
13. Calitatea de superficiar o poate avea orice persoană juridică, legal constituită, care îndeplineşte condiţiile de calificare solicitate prin caietul de sarcini.
14. Constituirea dreptului de superficie asupra terenului aflat în proprietatea privată a municipiului Turda are la bază studiul de oportunitate şi H.C.L. nr .....de aprobare a constituirii dreptului de superficie, prin licitaţie publică, a terenului sus-menţionat.
15. Data organizării licitaţiei se va face publică prin anunţ în presa locală şi naţională şi pe site-ul Primăriei municipiului Turda. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.
16. Contractul de constituire a dreptului de superficie se va încheia cu ofertantul declarat câştigător în urma licitaţiei publice în termen de 30 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind rezultatul procedurii de licitaţie către ofertanţi. Neîncheierea contractului de constituire a dreptului de superficie în maxim 30 de zile de la data realizării comunicării sus menţionate poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă şi pierderea garanţiei de participare.

- Orice ofertant sau împuternicit al acestuia are dreptul de a participa la şedinţa de deschidere a ofertelor, dar nu este obligat să participe, procedura de analiza a ofertelor de capabilitate de către comisia de evaluare cât şi rezultatul acestei analize nefiind condiţionate de participarea ofertanţilor la şedinţa de deschidere a ofertelor.

17. Dreptul de superficie se va constitui pe o perioadă de 25 ani, cu posibilitate de prelungire, prin acordul scris al părţilor. Dispoziţiile în materie de carte funciară rămân aplicabile. În acest sens, după încheierea în formă autentică a contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, dreptul de superficie va fi înscris în cartea funciară, în favoarea beneficiarului său.
18. Beneficiarul dreptului de superficie va exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa terenul ce face obiectul acestui drept, având obligaţia ca, pe toata perioada de derulare a contractului să respecte legislaţia privind protecţia mediului. În vederea realizării construcţiei pe terenul care face obiectul dreptului de superficie, superficiarul va solicita şi va obţine, în condiţiile legii, pe cheltuială proprie, toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare executării lucrărilor de construcţii.
19. Dreptul de superficie asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcţiei, numai după finalizarea acesteia.
20. Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

a) la expirarea termenului, dacă superficiarul nu a solicitat prelungirea contractului. În cazul încetării dreptului de superficie prin ajungere la termen proprietarul terenului poate dobândi dreptul de proprietate asupra construcţiei

edificate de superficiar prin accesiune, cu obligaţia de a plăti valoarea de circulaţie a acesteia de la data expirării termenului.
b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane;
c) prin pieirea construcţiei, caz în care terenul devine liber de sarcini;
d) prin reziliere unilaterală, în cazul în care superficiarul nu îndeplineste obligaţiile asumate prin contract şi în cazul în care acesta nu începe execuţia lucrărilor în termen de 1 an de la data obţinerii autorizaţiei de construire. În aceasta situaţie, rezilierea operează de plin drept în termen de 30 de zile de la data la care proprietarul va notifica pe superficiar cu privire la încetarea contractului.
e) prin renunţare, din partea superficiarului. Beneficiarul dreptului de superficie poate renunţa la acest drept în cazul în care din motive obiective, temeinic justificate, nu poate realiza investiţia pe terenul deţinut în folosinţă. În acest caz, superficiarul va notifica, în scris, proprietarul terenului cu privire la intenţia sa de renunţare, motivând temeinic această decizie. Sumele cu titlu de chirie, pe care superficiarul le-a achitat până la data renunţării rămân în contul proprietarului.
f) în alte cazuri prevăzute de lege.
Forţa majoră exonerează părţile de răspundere în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţiala a obligaţiilor ce le revin. Prin forţă majoră se întelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil şi inevitabil, care împiedică părţile să îşi îndeplinească total sau parţial obligaţiile ce le revin. Apariţia şi încetarea cazului de forţă majora se va comunica celeilalte părţi în termen de 5 zile prin fax, e-mail , sau printr-o o scrisoare recomandată, urmând ca proprietarul să verifice existenţa şi întinderea acestuia. În situaţia în care cazul de forţă majoră determină neîndeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor contractuale pentru o perioada mai mare de 6 luni, părţile vor decide de comun acord modalitatea de continuare sau de încetare a contractului.

## Secţiunea III
## INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI

### III.1 ELEMENTE DE PREŢ

1. Persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al **caietului de sarcini** înaintând o solicitare scrisă în acest sens (ANEXA 1).
În vederea participării la licitaţie, persoana interesată va plăti următoarele taxe şi garanţii:

a) Preţul de pornire al licitaţiei publice este de **1.042 lei/lună**, ce reprezinta valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanţii la licitaţie pentru constituirea dreptului de superficie asupra imobilul în suprafaţă de 2949 mp situat în Turda, str. Aleea Sportului FN, cu număr cadastral 64790. Contravaloarea prestaţiei superficiarului – chiria lunară, va fi stabilită în urma licitaţiei publice şi se va plăti lunar, în lei, până la data de 30/ 31 ale lunii pentru luna în curs. Pentru plata cu

întârziere a sumelor datorate se calculează majorări de întârziere, conform art. 183 din Legea nr. 207/2015.

b) Preţul caietului de sarcini este de **50 lei** – se achită la casieria Primăriei Municipiului Turda, str. Piaţa Republicii nr. 28, sau în contul RO61TREZ21921360250XXXXX

c) Taxa de participare – **100 lei** - se achita la casieria Primăriei Municipiului Turda, str. Pţa Republicii nr. 28 sau în contul RO61TREZ21921360250XXXXX

d) Garanţia de participare - **2.084 lei**, care se achită la casieria din cadrul Ghişeului Unic al Primăriei Turda, str. Piaţa Republicii nr. 31-33, sau în contul RO86TREZ2195006XXX000064.

În cazul ofertantului declarat câştigător, garanţia de participare va rămâne la dispoziţia proprietarului, din această sumă fiind reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate proprietarului de către superficiar, în baza contractului de constituire a dreptului de superficie .

Participanţilor la licitaţia publică a căror ofertă nu a fost stabilită ca fiind câştigătoare, li se va restitui garanţia de participare, pe baza unei cereri formulate în scris, în termen de 15 zile lucrătoare de la înregistrarea acesteia.

Garanţia de participare nu se restituie în următoarele situaţii:

a) când oferta depusă se află sub valoarea preţului minim de pornire la licitaţie;

b) când ofertantul îşi revocă oferta, după deschiderea acesteia şi înainte de adjudecare;

c) ofertantul îşi revocă oferta, după adjudecare;

d) ofertantul declarat câştigător nu se prezintă pentru încheierea contractului, în termenul stabilit în caietul de sarcini.

Contravaloarea documentaţiei de atribuire şi taxa de participare nu se restituie.

## III.2 CONDIŢII PRIVIND DESFĂŞURAREA LICITAŢIEI PUBLICE

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixatã pentru deschiderea lor, prevãzutã în anunţul de licitaţie. Conţinutul ofertei trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

În cazul în care pentru procedura de licitaţie nu a fost îndeplinit numărul minim de oferte depuse şi înregistrate conform documentaţiei de atribuire, acestea nu nu se returneazã, urmând a se păstra la dosarul procedurii de licitaţie.

Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin 2 oferte valabile pentru amplasamentul respectiv. Dacã până la data limita de depunere a ofertelor a fost depusã o singura ofertã, licitaţia se anulează, garanţia de participare se va restitui ofertantului respectiv.

Comisia de evaluare, după deschiderea plicurilor exterioare, elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor solicitate în documentaţia de atribuire.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin 2 oferte să fie valabile prin întrunirea condiţiilor prevãzute în caietul de sarcini. În caz contrar, proprietarul terenului este obligat să anuleze procedura de licitaţie şi să organizeze o nouă licitaţie cu respectarea termenelor şi condiţiilor în care s-a organizat prima licitaţie.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie şi se organizează în aceleaşi condiţii în care a fost organizată prima licitaţie.
**În cazul organizării unei noi licitaţii procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.**
După analizarea conţinutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte **un proces verbal** în care se menţionează rezultatul analizei pe baza criteriilor de valabilitate, în care se menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.
Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
Autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

## III.3 Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor

**1**.Ofertele se redactează în limba română. Perioada de valabilitate a ofertelor depuse este de **60 de zile** de la data înregistrării acestora.
**2**.Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru amplasamentul licitat.
**3**.Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Turda, str. Piaţa 1 Decembrie nr. 31-33, până la data limită precizată în anuntul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior (plicul interior fiind introdus în cel exterior, alături de celelalte documente solicitate) care se înregistrează, în ordinea primirii lor, la registratura primăriei, precizându-se data şi ora înregistrării acestora. Ofertele primite şi înregistrate după termenul limită de depunere sau depuse la o altă adresă decât cea menţionată vor fi excluse din licitaţie şi vor fi înapoiate ofertanţilor fără a fi deschise.
Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
**4**.Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

**5. Pe plicul exterior** se va indica obiectul procedurii de licitaţie publică pentru care este depusă oferta: *„Pentru licitaţia publică organizată în vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafaţă de 2949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN. , cu nr. cadastral 64790, proprietate privată a Municipiului Turda."*

*A nu se deschide până la data de*_____

**6. Plicul exterior va trebui să conţinã:**

a) o fişã cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor proprietarului terenului, prevăzute în caietul de sarcini.

c) acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, garanţiei de participare şi a taxei de participare.

d) alte documente stabilite de proprietar prin caietul de sarcini.

e) Plicul interior ce conţine oferta financiară.

**7. Pe plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul social al acestuia.
Ofertantul trebuie să prezinte FORMULARUL DE OFERTA din anexa nr. 4, completat, semnat şi ştampilat.
Oferta va preciza că toate cheltuielile şi riscurile legate de executarea, dezvoltarea şi exploatarea proiectului vor fi suportate de către ofertant.
Oferta are caracter ferm aceasta neputând fi modificată pe toată perioada de valabilitate a contractului şi este obligatorie din punctul de vedere al conţinutului.
Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

**III.4 Condiţii de valabilitate pe care trebuie să îndeplinească ofertele**

***Stabilirea eligibilităţii ofertantilor se va face pe baza următoarelor documente care se vor introduce de către ofertanţi în plicul exterior:***

**În cazul persoanelor juridice:**

1. **Certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului şi Actul constitutiv al societăţii sau echivalent** (în funcţie de forma juridică de organizare).
2. **Certificat constatator de la Registrul Comerţului** – eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de faliment ori lichidare sau activitatea sa comercială nu este suspendată sau echivalent (în funcţie de forma juridică de organizare).
3. **Fişă cu informaţii privind ofertantul – anexa 2**
4. **Declaraţie de participare**, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări, conform modelului din **anexa 3**, completată şi semnată de ofertant.
Declaraţia de participare se semnează de către persoana desemnată din cadrul asocierii pentru a-i reprezenta în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociere (dacă este cazul).
5. **Împuternicire scrisă** prin care reprezentantul legal al ofertantului deleagă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul);
6. **Certificate de atestare fiscală** privind îndeplinirea obligaţiilor de plată a impozitelor şi taxelor către Bugetul de stat (eliberat de ANAF) şi bugetul local la zi

(eliberat de primăria unităţii administrativ teritoriale în a carei rază are domiciliul ofertantul.
7. **Cazier fiscal** - eliberat de ANAF – din care să reiasă că ofertantul nu a săvârşit contravenţii sau infracţiuni prevăzute de reglementările fiscale în vigoare (Legea nr. 241/2005 pentru prevenirea şi combaterea evaziunii fiscale, Legea nr. 31/1990 - Legea societăţilor, Legea nr. 227/2015 – Codul Fiscal).
8. **Cazierul judiciar** al reprezentantului/administratorului ofertantului - din care să rezulte că acesta nu are condamnări ori că împotriva sa nu s-au luat alte măsuri cu caracter penal sau administrativ.
9. Declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla în dizolvare , în insolvenţă, faliment sau lichidare, conform **anexei 5**;
10. Dovada achiziţionării caietului de sarcini **(chitanţa sau OP) ;**
11. Dovada achitării taxei de participare **(chitanţa sau OP)**.
12. Dovada achitării garanţiei de participare **(chitanţa sau OP)** .
13. **Bilanţul financiar –contabil** pentru anul fiscal precedent.
14. Informaţii privind bonitatea ofertantului - **Anexa 6**
15. Extras/extrase de cont sau alte înscrisuri prin care ofertantul face dovada disponibilităţilor băneşti ale ofertantului.

Comisia de evaluare va analiza documentele sus-enumerate, depuse de fiecare ofertant, procedând la **descalificarea ofertanţilor** (excluderea din procedura de licitaţie) care se afla într-una sau mai multe din următoarele situaţii:

a) Nu au prezentat toate documentele solicitate sau acestea nu mai sunt valabile;
b) Din documentele privitoare la capacitatea economico-financiară rezultă că ofertantul nu dispune de resursele financiare necesare pentru plata sumei datorate de către superficiar pentru folosinţa terenului, pentru realizarea demersurilor necesare în vederea autorizării executării investiţiei şi executarea efectivă a acesteia;
c) persoana juridică se afla în proces de dizolvare, în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare;
d) ofertantul are înscrise în cazierul fiscal contravenţii sau infracţiuni prevăzute de reglementările fiscale în vigoare (Legea nr. 241/2005 pentru prevenirea şi combaterea evaziunii fiscale, Legea nr. 227/2015 – Codul Fiscal) si Legea nr. 31/1990 - Legea societăţilor, în cazul persoanei juridice;
e) ofertanţii persoane juridice au condamnări ori împotriva sa s-au luat măsuri cu caracter penal sau administrativ;
f) au datorii faţă de bugetul local sau faţă de bugetul consolidat al statului.

## III.5 MODALITATEA DE STABILIRE A OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

**III.5.1 Criteriile de atribuire** a contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţă de 2949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN (zona Stadionului), sunt:

a) **cel mai mare nivel al chiriei lunare** - suma pe care participanţii la licitaţie se oferă să o plătească lunar pentru utilizarea şi exploatarea terenului în condiţiile stabilite în caietul de sarcini – **având ponderea de 40%** din punctajul total al ofertei.

Punctajul pentru criteriul " cel mai mare nivel al chiriei lunare" va fi calculat pe baza clasamentului sumelor oferite, înscrise în Anexa 4, astfel:

- cea mai mare valoare a chiriei lunare va obţine **40 de puncte**
- oferta clasată pe locul 2 va obţine numărul de puncte conform formulei:

Valoarea chiriei lunare oferite clasată pe locul 2: (împărţit)la valoarea chiriei lunare oferite clasate pe locul 1x (înmulţit)cu 40.

Formula se va aplica corespunzător tuturor ofertelor înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

**b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor - având ponderea de 20%** din punctajul total al ofertei.

Punctajul pentru criteriul "capacitatea economico-financiară a ofertantului" se va calcula pe baza datelor cuprinse de formularul privind bonitatea ofertantului (anexa 6), a documentelor financiar-contabile depuse de către ofertant şi a dovezilor privind disponibilităţilor băneşti, pornind de la valoarea profitului net înregistrat în ultimul an:

- cea mai mare valoare a profitului net pe ultimul an va obţine **20 de puncte**
- valoarea profitului net pe ultimul an, clasată, din punct de vedere valoric, pe locul al doilea, va obţine punctajul, conform formulei:

valoarea profitului clasat pe locul 2: (împărţit) la valoarea profitului clasat pe locul 1x (înmulţit) cu 20.

Formula se va aplica corespunzător pentru calcularea punctajului obţinut la criteriul "capacitatea economico-financiară a ofertanţilor" pentru fiecare dintre ofertele înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

**c) protecţia mediului înconjurător – având ponderea de 10%** din punctajul total al ofertei.

Punctajul pentru criteriul protecţia mediului înconjurător se va acorda pe baza declaraţiei ofertantului privind îndeplinirea obligaţiei de a obţine avizul autorităţii competente pentru protecţia mediului, respectarea prevederilor O.U.G nr. 195/2005 privind protecţia mediului (Anexa 7). Punctajul se va acorda astfel:

- prezinta declaraţia semnată de reprezentantul ofertantului – **10 puncte**
- nu prezinta declaraţia semnată de reprezentantul ofertantului – **0 puncte**

**d) condiţii specifice impuse de natura bunului care face obiectul licitaţiei publice - având ponderea de 30%** din punctajul total al ofertei.

Punctajul pentru criteriul „condiţii specifice impuse de natura bunului care face obiectul licitaţiei publice" se referă la specificul investiţiei ce se realiza după încheierea contractului de constituire a dreptului de superficie, descrisă în formularul de oferta (Anexa 4) şi se va acorda astfel:

- oferta care cuprinde angajamentul ofertantului de a realiza investiţia *terenuri de tenis, spaţii verzi şi clădire administrativă* va primi **30 de puncte**

- oferta care cuprinde angajamentul ofertantului de a realiza un alt tip de obiectiv decât cel stabilit prin hotărârea consiliului local va primi **0 puncte.**

**III.5.2** După deschiderea plicurilor exterioare şi analizarea conformităţii documentelor depuse cu cerinţele de la **punctul III.4 « Condiţii de valabilitate pe care trebuie să îndeplinească ofertele »,** se consemnează în procesul verbal care sunt ofertele care îndeplinesc condiţiile de valabilitate, urmând a se proceda la deschiderea plicurilor interioare ale ofertanţilor care au fost declaraţi eligibili. Pe baza documentelor şi a criteriilor de atribuire precizate la punctul III.5.1 şi conform metodei de calcul stabilite, comisia calculează punctajul fiecarei oferte.
Oferta câştigătoare este cea a participantului la licitaţie care a obţinut cel mai mare punctaj.
Ofertele de preţ care se afla sub valoarea minimă precizată la punctul III.1, alin. 1 litera a) se exclud de la licitaţie şi ofertantului respectiv nu i se va mai restitui garanţia de participare.
Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de contractului de constituire a dreptului de superficie, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul câştigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. De asemenea, autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
Autoritatea contractantă va semna contractul de constituire a dreptului de superficie cu ofertantul câştigător în termen de 30 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitaţiei.

**În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc,** departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

## Secţiunea IV
## Anularea licitaţiei publice

Proprietarul terenului are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de constituire a dreptului de superficie, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire şi, oricum, înainte de data încheierii contractului, în următoarele cazuri:

- se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea următoarelor principii:

- transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a regulilor stabilite pentru atribuirea contractului de superficie;
- proporţionalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la licitaţia publică, cu respectarea condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;
- libera concurenţă - asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni superficiar în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

b) proprietarul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor sus-mentionate.

Proprietarul terenului are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de constituire a dreptului de superficie şi în situaţia în care, până la data limită de depunere a ofertelor nu au fost depuse 2 oferte, ori dacă în urma examinării documentelor depuse de ofertanţi se constată că una sau mai multe oferte nu îndeplinesc condiţiile de calificare, determinând situaţia de a nu exista 2 oferte eligibile.

Garanţia de participare se restituie, **în caz de anulare** a licitatiei publice:

a) Ofertantului care a depus oferta în termenul precizat în anunţul de licitaţie, oferta sa fiind singura depusă
b) Ofertantului care a depus oferta în termenul limită şi a cărui ofertă a fost singura declarată eligibilă din totalul celor depuse.

Autoritatea publică are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la licitaţia publică, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## Secţiunea V . DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

A. Drepturile şi obligaţiile **Proprietarului**:

(1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul ce face obiectul contractului, verificând respectarea obligaţiilor asumate de către superficiar.

(2) Verificarea se va efectua numai în conditiile notificării prealabile a Superficiarului.

(3) Proprietarul are dreptul să încaseze sumele de bani, reprezentând contravaloarea folosinţei terenului, în cuantumul, condiţiile şi la termenele stabilite potrivit caietului

de sarcini. În cazul plăţii cu întârziere a sumelor datorate de superficiar, proprietarul are dreptul să calculeze şi să încaseze dobânzile şi penalităţile de întârziere prevăzute de lege pentru creaţele bugetare.

(4) Prin semnarea contractului de constituire a dreptului de superficie, Proprietarul îşi asuma angajamentul de a nu încheia acte de dispoziţie având ca obiect terenul ce constituie obiect al contractului sau părţi din acesta.

(5) Proprietarul are obligaţia să nu îl tulbure pe Superficiar în exerciţiul drepturilor rezultate din contract.

B. Drepturile şi obligaţiile **superficiarului:**

1. **superficiarul are următoarele drepturi:**

a) În temeiul contractului de constituire a dreptului de superficie, superficiarul dobândeşte dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul proprietate privată a municipiului Turda, ce constituie obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

b) are dreptul de a realiza, după obţinerea avizelor necesare şi a autorizaţiei de construire, obiectivul de investiţii *"terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative"*.

2. **Superficiarul are următoarele obligaţii :**

a) Este obligat să respecte scopul pentru care s-a realizat constituirea dreptului de superficie asupra terenului, potrivit termenilor şi condiţiilor prevăzute în contract şi în acord cu prevederile legale specifice bunului care face obiectul dreptului de superficie, cu interzicerea schimbării destinaţiei pentru care a fost atribuit acest drept. **Dreptul de superficie asupra terenului se va constitui în vederea amenajării unor terenuri de tenis, spaţii verzi şi edificarea unei clădiri administrative.**

b) Are întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte respectarea legislaţiei în vigoare cu privire la P.S.I. şi protecţia mediului .

c) să înceapă execuţia lucrărilor în termen de 1 an de la data obţinerii autorizaţiei de construire ;

d) să exploateze, în mod direct, eficace, în regim de continuitate şi permanenţă, bunul care face obiectul dreptului de superficie.

e) în cazul în care, după finalizarea investiţiei, superficiarul o înstrăinează, dreptul de superficie se transmite dobânditorului, pe baza solicitărilor scrise ale acestuia şi a cesionarului dreptului, însoţite de actul de transmitere a dreptului de proprietate asupra construcţiei.

f) **să faciliteze organizarea şi desfăşurarea competiţiilor interşcolare de către unităţile şcolare din Municipiul Turda ;**

f)Să achite chiria lunară până la data de 30/31 ale lunii pentru care se efectuează plata. În situaţia în care chiria nu este achitată timp de 3 luni consecutive de la termenul limită prevăzut în contract, contractul de constituire a dreptului de superficie se consideră reziliat de drept, fără intervenţia instanţei şi fără altă procedură prealabilă.

## Secţiunea VI.
## Informaţii privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii conteciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a Tribunalului Cluj cu sediul în Cluj-Napoca , str. Dorobanţilor, nr. 2-4.

## Secţiunea VII.
## DISPOZIŢII FINALE

Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare de către comisia de evaluare.

Contractul de constituire a dreptului de superficie în formă autentică se va semna între proprietar şi ofertantul câştigător în termen de 30 zile calendaristice de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Neîncheierea contractului de la data împlinirii termenului sus menţionat poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa. Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de constituire a dreptului de superficie poate atrage după sine plata daunelor-interese şi pierderea garanţiei de participare.

În cazul în care nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, proprietarul terenului are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se reia conform prevederilor legale.

Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de constituire a dreptului de superficie, cu respectarea prevederilor caietului de sarcini.

Contractul se va încheia, în formă autentică, în termen de minim 30 de zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului.

Participarea la licitaţie a ofertanţilor este condiţionată de achitarea integrală a debitelor pe care le au faţă de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea taxelor prevăzute la punctul III.1 din caietul de sarcini.

Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

Superficiarul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros în formă autentică. Obţinerea tuturor licenţelor şi avizelor tehnice pentru realizarea şi funcţionarea investiţiei îl privesc pe superficiar.

Instrucţiunile pentru datele limită care trebuie respectate:

a) Termenul limită de depunere a ofertei este: data prevazută în anunţ, la Registratura Primăriei Municipiului Turda, Ghiseul Unic, Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 31-33 , oferta primind număr de înregistrare;
b) Data şi ora la care are loc licitaţia, deschiderea ofertelor : data prevazută în anunţul de licitaţie, la sediul Primăriei Municipiului Turda, în prezenţa Comisiei de evaluare a ofertelor şi a ofertantilor/delegaţilor ofertanţilor care doresc să participe la deschiderea ofertelor;
c) Plicul interior trebuie marcat cu denumirea şi adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care oferta respectivă este declarată întârziată.

Plicul exterior trebuie să fie marcat, sigilat, să fie menţionată adresa autorităţii contractante şi cu inscripţia: ***„Pentru licitaţia publică organizată în vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafaţă de 2949 mp, situat în Turda, str. Aleea Sportului FN, cu nr. cadastral 64790, proprietate privată a Municipiului Turda."***
**A nu se deschide înainte de data: _____**

Informaţii suplimentare se pot obţine de la sediul Primăriei Municipiului Turda, Piaţa 1 Decembrie 1918, nr. 31-33, Serviciul Evidenţă Patrimoniu.

Anexele 1-7 fac parte integranta din prezentul caiet de sarcini.

**ANEXA NR. 1**

**Solicitare privind obţinerea unui exemplar al caietului de sarcini**

**Noi (denumirea/numele şi sediul/adresa complete a ofertantului)_____ _____, solicităm un exemplar al caietului de sarcini pentru participarea la licitaţia publică, în vederea încheierii contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren situat în intravilanul municipiului Turda, judeţul Cluj, str. Aleea Sportului FN, în suprafaţă de 2949 mp, nr. cadastral 64790.**

**Telefon fix/fax:**
**Telefon mobil:**
**e-mail -**

**ANEXA NR.2**

## FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Nume/denumire ofertant_____
2. Sediul societății sau adresa_____
3. Telefon,fax, e-mail_____
4. Reprezentant legal_____
5. Funcția_____
6. Cod fiscal_____
7. Nr. de înregistrare la Reg. Comerțului_____
8. Nr. cont_____
9. Banca_____
10. Capital social_____
11. Cifra de afaceri_____
12. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul _____

Doresc ca toate informaţiile/notificările privind desfăşurarea procedurii de licitaţie pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în intravilanul municipiului Turda, judeţul Cluj, str. Aleea Sportului FN, în suprafaţă de 2949 mp, nr. cadastral 64790, să îmi fie comunicate:

1. La adresa (adresa poştală)_____
2. Pe adresa de e-mail:_____
3. La telefon_____

Denumirea/Nume şi prenume .....
Semnătură .....
Ştampilă .....

ANEXA NR. 3
**OFERTANTUL**
**(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)**

_____

## DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

pentru constituirea dreptului superficie cu titlu oneros asupra unei suprafeţe de teren situată în intravilanul municipiului Turda , judeţul Cluj, proprietate privată a municipiului Turda

Către, _____

Prin prezenta,
Noi,_____
(denumirea ofertantului)
ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia publică pentru constituirea dreptului superficie cu titlu oneros asupra unei suprafeţe de teren situată în intravilanul municipiului Turda, judeţul Cluj, **identificată prin :**

**Strada ....., nr. ....., număr cadastral ....., proprietate privată a municipiului Turda,**

organizată în şedinţă publică la data _____ ora _____ de către Primăria municipiului Turda.
Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condiţiilor de respingere a ofertei, prevăzute în instrucţiunile pentru ofertanţi şi ne asumăm responsabilitatea prin depunerea ofertei.
Oferta noastră este valabilă pentru _____zile.
La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Ofertant,
Nume şi prenume .....

Semnătură .....

**ANEXA NR. 4**
OFERTANT
.....
(denumirea, sediul, telefon, fax)

**FORMULAR DE OFERTA**

pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, prin licitaţie publică, asupra unui imobil teren, în suprafaţă de 2949 mp, situat în intravilanul municipiului Turda, str. Aleea Sportului FN, nr. cadastral 64790, proprietate privată a municipiului Turda

Data .....
CĂTRE:
.....
(denumirea / sediul autorităţii contractante)
În urma examinarii documentelor licitaţiei, subsemnatul/ii.....,
reprezentant/ţi ai ofertantului, .....,
adresa ofertantului).....vă prezentăm oferta noastră pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra unui imobil teren, în suprafaţă de 2949 mp, situat în intravilanul municipiului Turda, str. Aleea Sportului FN, în suprafaţă de 2949 mp, nr. cadastral 64790, proprietate privată a municipiului Turda.

1.Valoarea ofertată .....**LEI/LUNĂ.**

2. Modalitatea de plată a sumei datorate de superficiar : .....- LUNAR, până la data de 30/31 ale lunii pentru care se efectuează plata, sau la data semnării contractului pentru

3. Valabilitatea ofertei: .....zile.

4. Ne angajăm ca pe terenul ce face obiectul dreptului de superficie să realizăm, după obţinerea autorizaţiei de construire, o investiţie care va cuprinde:_____
_____.

Vom respecta condiţiile impuse prin documentaţia de licitaţie.

Până la definitivarea contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, aceasta ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită ca fiind câştigătoare, vor constitui angajamentul nostru serios şi ferm de a semna contractul de constituire a dreptului de superficie în formă autentică, în termenul stabilit în caietul de sarcini.

Consimţim ca oferta noastră are caracter ferm aceasta neputând fi modificată pe toata perioada de valabilitate a contractului şi este obligatorie din punctul de vedere al conţinutului.

Toate cheltuielile şi riscurile legate de executarea, dezvoltarea şi exploatarea proiectului vor fi suportate de către ofertant.

Data.....

**Semnătura .....**
Deplin autorizat să semneze oferta pentru şi în numele .....
(denumire ofertant).

ANEXA 5

## DECLARAŢIE

Subsemnatul _____, reprezentant al _____ în calitate de ofertant în cadrul procedurii de licitaţie publică pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra imobilului teren în suprafaţă de 2949 mp, situat în municipiul Turda, str. Aleea Sportului FN, din data de ....., organizată de Primăria municipiului Turda, declar pe proprie răspundere că:

a) Nu sunt în stare dizolvare/lichidare/insolvenţă/faliment, afacerile mele nu sunt administrate de un administrator judiciar sau activităţile mele comerciale nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjamentcu creditorii.De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea într-una din situaţiile prevazute la lit. a)

c) Mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidate, in conformitate cu prevederile legale în vigoare

d) Nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitive a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională.

Subsemnatul, declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita , în scopul verificării şi confirmării declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleg ca în cazul în care aceasta declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Data:
_____

Semnătura,
Reprezentant legal,

ANEXA NR. 6
OFERTANTUL
(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

INFORMAȚII
Privind bonitatea ofertantului (PERSOANĂ JURIDICĂ) la data de:_____

Noi (denumirea şi sediul ofertantului) furnizăm următoarele informații despre bonitatea noastră.

1. Obligații contractuale neonorate_____ motivul _____

2. Dacă au existat litigii referitoare la neefectuarea plăților sau litigii de calitate_____

3. Dacă am fost declarați în stare de faliment ori lichidare sau activitatea comercială este suspendata.....

CAPACITATEA FINANCIARĂ A OFERTANTULUI
.....
Date financiare conform ultimului bilanț încheiat la data de _____
1. – Activ total ..... mii lei
din care:
Active circulante ..... mii lei
2. - Pasiv total ..... mii lei
din care:
a) Obligații către terți ..... .... mii lei
b) Credite bancare ..... mii lei
3- Venituri totale ..... .mii lei
4- Cheltuieli totale ..... mii lei
5- Profit brut ..... mii lei
**6- Profit net.....mii lei**

Semnătura ofertant
.....

Declar pe proprie raspundere, cunoscând dispozițiile art. 292 din Codul Penal privind falsul în declarații, că toate datele din prezentul formular sunt actuale, complete şi integral conforme cu realitatea.

Semnatură ofertant

ANEXA 7

OFERTANTUL (Operator economic/persoana fizică)
.....

Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul.....
.....reprezentant
al.....
.....(denumirea/numele) cu sediul/adresa
..... declar pe proprie răspundere, sub sancţiunea aplicată faptei de fals în acte publice, următoarele:

1. Am luat la cunoştinţă că autorizarea construcţiilor pe terenul care face obiectul licitaţiei publice se va face în condiţiile întocmirii şi aprobării de către Consiliul local al Municipiului Turda a unui P.U.Z. avizat de R.A. Apele Române şi a obţinerii unui aviz de mediu pe care mă angajez să îl obţin, în condiţiile legii, de la autoritatea competentă pentru protecţia mediului.
2. Mă angajez să prestez activităţi în cadrul bunului imobil care face obiectul dreptului de superficie, pe toata durata contractului, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului , securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.
3. Realizarea investiţiei şi functionarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislaţiei în vigoare privind protecţia factorilor de mediu.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ţinut cont de obligaţiile care îmi revin cu privire la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării
.....

Semnătură ofertant
.....

**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL CLUJ**
**MUNICIPIUL TURDA**
**CONSILIUL LOCAL**

# HOTĂRÂREA NR. 220

## din data de 27.12.2021

**privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Turda a imobilului teren în suprafaţă de 2949 mp, situat pe str. Stadionului, Municipiul Turda, cu nr. cadastral 64790**

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în şedinţa ordinară din data de 27.12.2021;

Luând în dezbatere ***proiectul de hotărâre*** privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Turda a imobilului teren în suprafaţă de 2949 mp, situat pe str. Stadionului, Municipiul Turda, cu nr. cadastral 64790, elaborat din iniţiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidenţă Patrimoniu nr. 28688/10.12.2021 şi avizul comisiei de specialitate nr. 3 – pentru *urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului, investiţii*, a Consiliului Local al Municipiului Turda, precum şi H.C.L. nr. 187/2002 privind darea în adminitrare a domeniului privat al municipiului Turda;

Văzând dispoziţiile art. 553, art. 554 şi art. 557 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, precum si cele ale art. 5 din Legea nr. 18/1991 Legea Fondului Funciar;

În baza dispoziţiilor art. 87, alin. 5, art. 129, alin.1 şi 2 lit. c precum şi ale art. 354 şi 357-362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prevederilor art. 553, alin. 1, art. 555 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată;

În temeiul prevederilor art.1, alin. (2), art. 96 alin (1) şi alin. (3), art. 136, alin. (1) şi (3), art. 196, alin 1 lit. a, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum şi ale Regulamentului de organizare şi functionare al Consiliului Local al municipiului Turda,

## HOTĂRĂŞTE:

**Art. 1.** Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Turda a imobilului teren în suprafaţă de 2949 mp, situat pe str. Stadionului, Municipiul Turda, cu nr. cadastral 64790.

**Art. 2** Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Turda, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Turda nr. 187/2002 precum şi inventarul bunurilor ce aparţin domeniului public, se actualizează corespunzător, conform dispoziţiilor art. 1.

**Art. 3.** Se aprobă înscrierea imobilului prevăzut la articolul 1 în evidenţele de carte funciară în favoarea Municipiului Turda, domeniul privat.

**Art. 4.** La data intrarii în vigoare a prezentei hotărâri, orice prevedere contrară îşi încetează aplicabilitatea.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituţiei Prefectului Judeţului Cluj, precum şi Serviciului Evidenţa Patrimoniului, Direcţiei Economice, Direcţiei Impozite şi Taxe, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Cadastru şi Serviciului Administraţie Publică Locală, în vederea ducerii la îndeplinire, şi se aduce la cunostinţă publică prin afisare la sediul Consiliului Local Turda şi postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

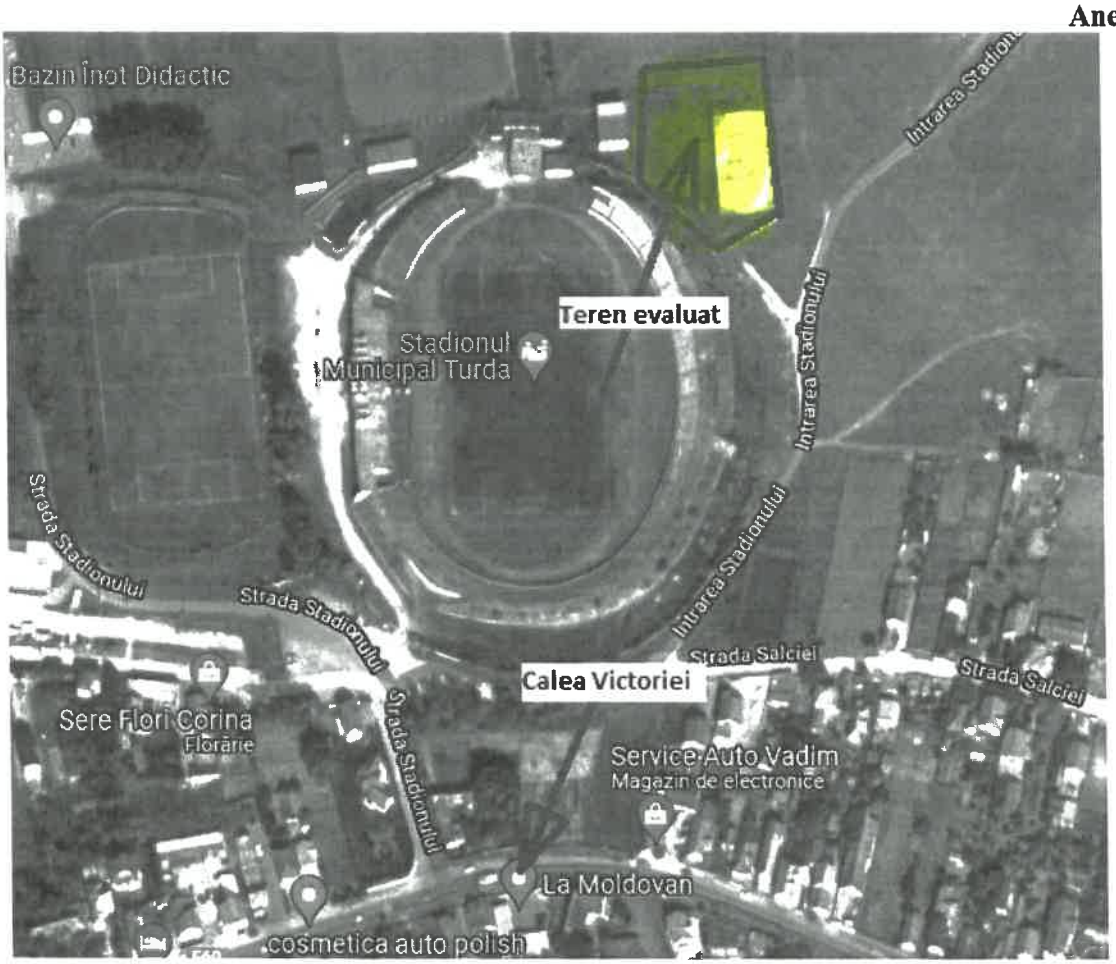
**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,**
Orbean Ioana

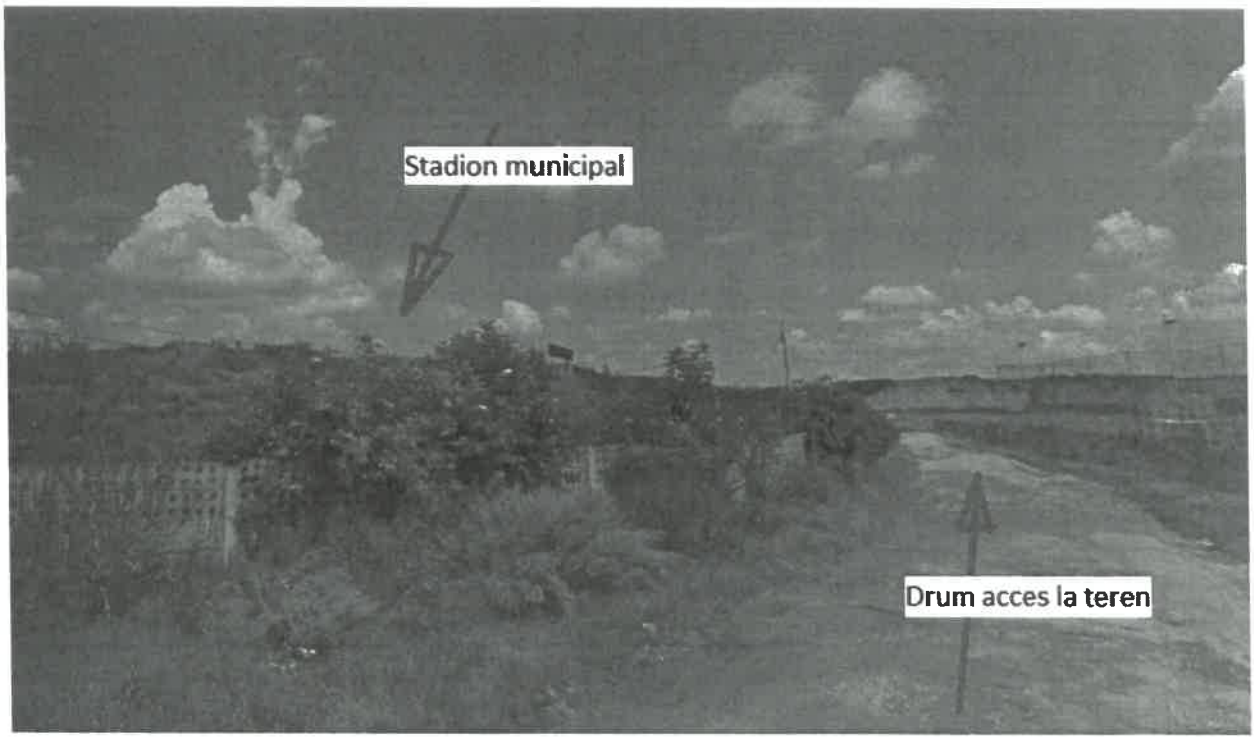
ROMÂNIA JUDEŢUL CLUJ MUNICIPIUL TURDA CONSILIUL LOCAL

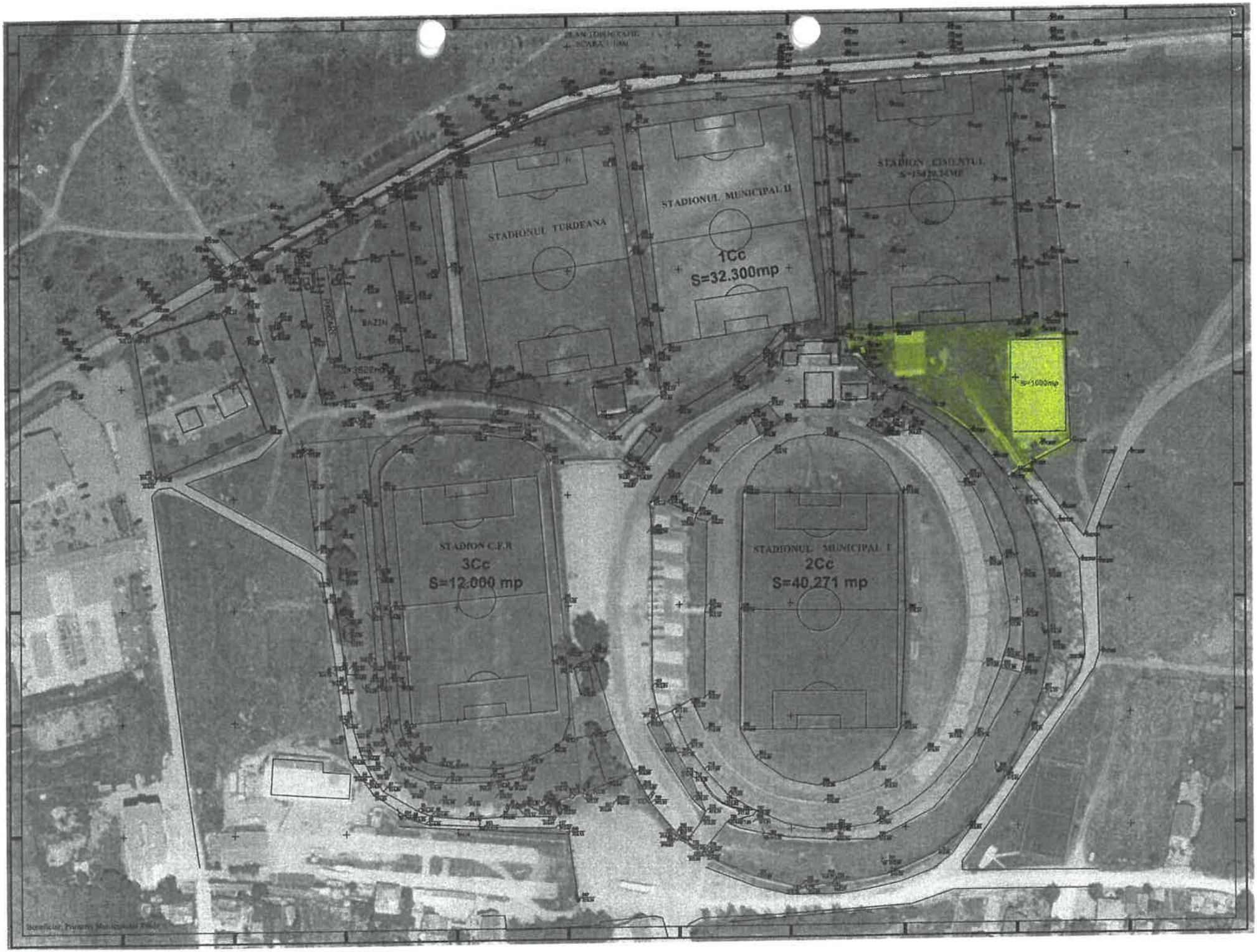
CONTRASEMNEAZĂ
**SECRETARUL** general al
municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

***VOTURI***: pentru 16
împotrivă -
abţineri 5
Numărul total al consilierilor în funcţie este 21.
Numarul consilierilor participanţi la vot este 21.

**Anexa 2**


Bazin Înot Didactic
Intrarea Stadion
Teren evaluat
Stadionul Municipal Turda
Intrarea Stadionului
Strada Stadionului
Strada Stadionului
Intrarea Stadionului
Strada Salciei
Strada Salciei
Calea Victoriei
Sere Flori Corina
Florărie
Strada Stadionului
Service Auto Vadim
Magazin de electronice
La Moldovan
cosmetica auto polish


Stadion municipal
Drum acces la teren


STADIONUL TURDEANA
STADIONUL MUNICIPAL II
1Cc
S=32.300mp
STADION C.F.R
3Cc
S=12.000 mp
STADIONUL MUNICIPAL I
2Cc
S=40.271 mp

**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL CLUJ**
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA**
NR. **5457** din **22/02/2022**

# CERTIFICAT DE URBANISM

**Nr:** 118 **din** 14 / 04 / 2022

**ÎN SCOPUL: CONCESIONARE TEREN în suprafaţă de 2.949mp **)**

Ca urmare a cererii adresate de*1) **MUNICIPIUL TURDA (CUI:4378930)**, cu domiciliul*2) /~~-sediul-~~ în judeţul **CLUJ**, municipiul /~~-oraşul-~~/ ~~comuna~~ **TURDA**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **PIAŢA 1 DECEMBRIE 1918**, nr. **28**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **103** din **23/02/2022, dep. S.U.A.T.C.,**

pentru imobilul ☑ teren şi/sau ☐ construcţii situat în judeţul **CLUJ**, municipiul / ~~oraşul-~~/ ~~comuna~~ **TURDA**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **ALEEA SPORTULUI**, nr. **F.N.**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCIARĂ NR. 64790, PLAN CADASTRAL/PLAN TOPOGRAFIC SC 1:2000, NR. CADASTRAL 64790,**

**în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism fază PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului local TURDA nr. 160/1999 prelungit cu HCLMT nr. 242/14.12.2020.**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

## SE CERTIFICĂ:

**1. REGIMUL JURIDIC:**
Imobilul se află situat în intravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privată a Mun. Turda.
SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII:
Serviţuţi pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă: - nu e cazul;
Alte restricţii: - nu e cazul.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**
Conform P.U.G. zona aparţine UTR VA2, fiind destinată spaţiilor verzi amenajate, zonă de parcuri, recreere şi sport, respectiv serviciilor publice. Folosinţa actuală: teren aparent liber.
Zona de impozitare: D. Rang localitate: II. Coeficient de corecţie: 2,10.

**3. REGIMUL TEHNIC:**
Imobilul este înscris în C.F. nr. 64790 –Turda, prevăzut la A1 cu nr. Cad. 6479, având destinaţia : păşune, cu acces din Aleea Sportului.
Suprafaţă din acte : 17.070 mp

**VA2**
**UTR VA2**
**LOCALIZARE:**
EXTINDERE CARTIERUL OPRIŞANI
**DELIMITĂRI:**
LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT, DIGUL DE APĂRARE A RÂULUI ARIEŞ, LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS.
**FUNCŢIUNEA DOMINANTĂ:**
SPAŢII VERZI AMENAJATE, ZONA DE PARCURI, RECREERE ŞI SPORT.

**FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE:**
SERVICII PUBLICE
**DISPONIBILITĂŢI DE TEREN:**
TEREN PARŢIAL NECONSTRUIT
**REGLEMENTĂRI PROPUSE:**
PERMISIUNI:
SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU COMPLETAREA SAU MODIFICAREA CONSTRUCŢILOR EXISTENTE.
SE POT AUTORIZA CONSTRUCŢII NO PENTRU ALIMENTAŢIE PUBLICĂ, COMERŢ MĂRUNT, SPORT, AGREMENT.
RESTRICŢII:
NU SE VOR AMPLSA LOCUINŢE ŞI DOTĂRI AFERENTE LOCUINŢELOR.
ÎN MOD OBLIGATORIU, PRIN GRIJA CONSILIULUI LOCAL , SE VA ÎNTOCMI P.U.Z. AVIZAT DE R.A. APELE ROMÂNE ŞI AVIZ MEDIU.
NU SE PERMITE CIRCULAŢIE CAROSABILĂ PUBLICĂ ÎN INTERIORUL PARCULUI
**INDICI DE CONTROL:**
SE VOR STABILI PRIN P.U.Z. DE ANSAMBLU ŞI P.U.D. PENTRU AMPLASAREA FIECĂRUI NOU OBIECTIV.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat*4) pentru:
""

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

**3^1 REGIM ACTUALIZARE:**
*Conform P.U.G. - U.T.R. VA2 cuprinde şi terenuri amenajate ca spaţii verzi amenajate, zonă de parcuri, recreere şi sport.
*Conform alin. (5) - (7) ale art. 18, al Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor:
(5) Este interzisă schimbarea destinaţiei, reducerea suprafeţelor ori strămutarea spaţiilor verzi definite de prezenta lege.
(6) Prin excepţie de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinaţiei spaţiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcţiile locuinţelor sociale, obiectivelor sociale de învăţământ, sănătate, protecţie şi asistenţă socială, organizaţiilor neguvernamentale, precum şi administraţiei publice şi autorităţilor judecătoreşti.
(7) Prin excepţie de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare cu caracter provizoriu pentru activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere, dar numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţă a spaţiului verde şi cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde.

**4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**
În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire- solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **Agenţia Pentru Protecţia Mediului Cluj, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanţilor, nr. 99, bl. 9B, telefon 0264 401720.**
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legatură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / ~~DESFIINȚARE~~**

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism **(copie)**;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel **(copie legalizată)**;

c) documentația tehnică - D.T., după caz **(2 exemplare originale)**:

☐D.T.A.C. ☐D.T.O.E. ☐D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura **(copie)**:

| | | |
|---|---|---|
| ☐**alimentare cu apă** | ☐**gaze naturale** | Alte avize/acorduri |
| ☐**canalizare** | ☐**telefonizare** | ☐- |
| ☐**alimentare cu energie electrică** | ☐**salubritate** | ☐- |
| ☐**alimentare cu energie termică** | ☐**transport urban** | ☐- |

d.2) avize și acorduri privind:

☐securitatea la incendiu ☐protecția civilă ☐sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora **(copie)**:

☐- ☐- ☐-

d.4) studii de specialitate **(1 exemplar original)**:

☐- ☐- ☐-

**e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe **(copie)**:

☐- ☐- ☐-

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

**PRIMAR,**
**CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**

**L.S.**

**SECRETAR GENERAL,**
**ELENA MIHAELA MĂRGINEAN**

**ARHITECT ȘEF,**

Șef SUATC: Marin Fântână
Întocmit: Muntean Ana-Maria
Număr exemplare: 2

Achitat taxa de: **SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 14 / 04 / 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

**Catre :**

**Primaria Municipiului Turda**

**Referitor:**
**Pct.1 - Stabilirea valorii de piață a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Intrarea Stadionului, f.nr..., jud. Cluj – proprietate a MUNICIPIULUI- Turda.**

**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piață in vederea estimării valorii de piață a proprietății**
**Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.**

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 03.01.2022, in mun. Turda, strada Intrarea Stadionului, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan CISMAȘ , reprezentantul Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat:**
- **Teren intravilan-** in suprafata de 2949 mp – extras CF disponibil- Anexa 1 la Raportul de evaluare.

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul și schița terenului este cea inscrisa in Extrasul de carte funciară- 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 piață in starea constatata la data inspectarii.

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

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

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

**Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 07.01.2022.**

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

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

**Abordarea prin comparatii de piață:**

- **Valoarea de piață a terenului:**
  - **Parcela cu S= 2949 mp- V= 63.182 EUR, adica cca. 312.500 Lei (rotunjit)**

***Valoarea de piață 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 4.9460 LEI/EUR.*

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



## Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2022 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Intrarea Stadionului, f.nr., 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**
**07.01.2022**

**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, 721 331 485
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

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


## ANEXE


| | |
|---|---|
| ANEXA nr. 1: | Extras de carte funciară |
| ANEXA nr. 2: | Plan de incadrare in zona |
| ANEXA Nr. 3: | Determinarea valorii de piață prin comparatii de piață |
| ANEXA Nr. 4 | Fotografii |

# CAPITOLUL I INTRODUCERE

## 1.1 REZUMAT

**aferent raportului nr 1 din 07.01.2022**

| | | |
|---|---|---|
| 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**<br>▪ **Strada Fagului, nr. 63-69,**<br>▪ **Telefon 0722- 983 884,**<br>▪ **E-mail: irfcons@yahoo.com** |
| 2. | **CLIENT** | **Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA** |
| | **Sediu** | P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28,<br>Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania<br>Telefon: 0264313160<br>Fax: 0264317081 |
| | **UTILIZATORUL RAPORTULUI** | **PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA** |
| 3. | **PROPRIETATEA EVALUATA** | **Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 2949 mp**<br>**In ANEXA 2 este prezentat Planul de incadrare in zona a imobilului.** |
| | **Proprietar** | **Municipiul Turda- Turda** |
| | **Adresa proprietatii** | ▪ **mun. Turda, strada Intrarea Stadionului, f.nr..** |
| | **Conditii limitative deosebite** | **Estimarea valorii de piață a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piață** |
| 4. | **DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE** | • **Valoarea de piață a terenului: Parcela cu S= 2949 mp- V= 63.182 EUR, adica cca. 312.500 Lei (rotunjit)**<br>**Valoarea nu include 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*



## 1.2 CERTIFICARE

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

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 03.01.2022.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

# CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

## 2.1 IPOTEZE

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

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

➢ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piață a proprietatilor implicate la data de 07.01.2022.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piață specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piață, datorita volatilitatii conditiilor de piață, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii

## 2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

**OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Str. Intrarea Stadionului, f.nr..,**

**SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Intrarea Stadionului, f.nr., jud. Cluj – proprietate a Municipiului Turda**

**UTILIZAREA EVALUARII** – Raportul de evaluare se adreseaza clientului - PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

## 2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

**Proprietatea**- teren intravilan inscris la Cartea Funciara – extras CF disponibil- Anexa 1
Suprafata teren 2949 mp
Pe teren nu exista constructii. Relieful terenului- teren plat cu geometrie aproximativ trapezoidală

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 in cotă de 1/1,
- In Cartea Funciară este notată acțiunea civilă inaintată de Lazar Katalin, inscrisă sub nr. 2897/117/15 la Tribunalul Cluj împotriva Primăriei și Consiliului Local Turda.

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

## 2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

**DEFINITII**

*VALOAREA DE PIAȚĂ*

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 piață libera si concurentiala; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definita astfel de SEV 100 – Cadrul general:

**„Valoarea de piață 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: 07.01.2022, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9460 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, daca e cazul.

## 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 03.01.2022 in prezenta Dlui Dan CISMAȘ, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

## 2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- construibil- suprafață adecvată pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona periferică a cartierului MICRO 1 si a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada adecvată construirii- suprafață adecvată construirii proprietăți pentru activități sportive și agrement (prin prisma proprietăților din imediata apropiere) sau de locuințe colective sau individuale, proprietăți de tip industrial/depozitare, spații comerciale, are retele de utilitati energie electrică, apă- canal și gaze la cca. 400 m pe str. Salciei.**
- **Terenul este cu acces la un drum balastat- stare slabă,.**

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

**Evolutia generala a pietei imobiliare din ultima perioada de timp induce riscuri suplimentare aferente proprietatii imobiliare in speta- starea de pandemie creată de coronavirus poate conduce la scăderea prețurilor de tranzacționare.**

## 2.9 SURSE DE INFORMATII

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

## 2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

# CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

## 3.1 Procedura de evaluare

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

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

➢ inspectia bunurilor imobile

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

➢ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

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

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

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

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

## 3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

**Descrierea juridica:**

- Dobandirea: Prin dezmembrare a terenului inscris sub nr. cadastral 64682 și Lege- cotă actuală 1/1:
- Proprietar Municipiul Turda.

## 3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

**Zona periferică a cartierului MICRO 1 și a orasului-** zona de terenuri agricole la limita intravilanului, adiacentă cu terenul aferent Stadionului municipal. La cca. 400 m sunt locuinte individuale pe strada Salciei iar la 500-800 m este zona de spații comerciale (hipermarketurile KAUFLAND, LIDL), ALTEX, Deichmann - si sedii de firme, spatii comerciale la parter de blocuri de pa Calea Victoriei și str. Câmpiei.

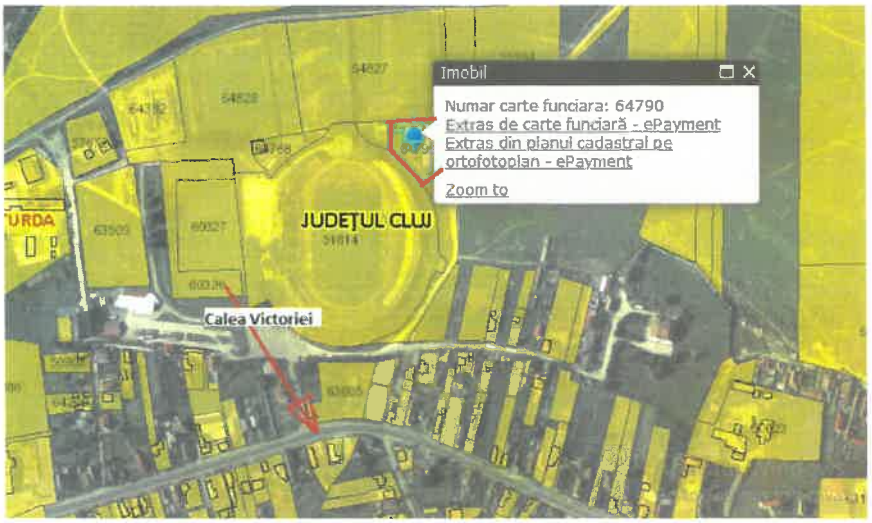
**In zona se afla :**

- Centrul orasului la cca. 4 km
- Unitati comerciale la cca 400 m-1000 m, magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in apropiere si in centrul orasului, cca. 4 km
- Atractii turistice : Salina TURDA ( cca.6 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 5 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III

Sedii de banci- la cca 800- 1000 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Bank, CEC Bank pe str. Calea Victoriei




**Utilitati edilitare:**
Retea urbana de energie electrica: *existenta*
Retea urbana de apa- canal: *existenta*
Retea urbana de termoficare: *nu este*
Retea urbana de gaze: *existenta*
Retea urbana de telefonie mobila: *existenta*
Toate rețelele de utilități publice sunt la cca. 300 m- pe str. Salciei)

**TIPUL ZONEI**
Tipul zonei
- Zona periferică a orasului Turda, intre str. Câmpiei şi râul Arieş, in vecinătate sunt terenuri agricole incadrate in extravilan, pe latura sud-vest este Stadionul municipal şi terenuri incadrate in intravilan, terenuri libere pentru construire.
- Zona de terenuri construite şi libere pentru construire in cart. Primăverii- strazile T. Arghezi si Câmpiei, incadrate in intravilan amplasate in zona cu cea mai mare dezvoltare imobiliară pentru reşedinţe individuale,
- exista transport in comun la cca. 600 m (pe str. Câmpiei)
- Spatii verzi- terenuri agricole cu destinaţie de păşuni.

## 3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII
**TEREN INTRAVILAN**
- Amplasare- in zona de locuinte individuale (pe str. Salciei şi str. Câmpiei)).
- Suprafata parcelei de teren S = 2949 mp, cu geometrie trapezoidală, raport al laturilor de cca. 1/1, teren plat
- Deschiderea la Strada Intrarea Stadionului – stradă balastată- stare tehnică slabă.

## 3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
***Definirea pietei***

Piaţă 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 piaţă se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor. Piaţă 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. Piaţă 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, piață imobiliara a cunoscut o dezvoltare deosebita, pretul proprietatilor- terenuri, aparatmente case, spatii industriale, de depozitare- au ajuns la valori mari orientind investitorii catre zonele suburbane si orasele din vecinatate (Turda, Campia Turzii, Gherla, Dej).

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

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

***Analiza cererii solvabile***

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

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

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

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

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

***Analiza ofertei competitive***

Oferta pe piață imobiliara reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere intr-o perioada de timp, pe o piață 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. Existența in zona apropiată a unor centre***

***comerciale de tip supermarket indepărtează potențialii investitori in achiziționarea de terenuri de mari dimensiuni cu amplasamente pe aliniamente secundare față de principala arteră de circulație rutieră DN1 (E60)- str. Calea Victoriei continuată cu str. Câmpiei spre municipiul Câmpia Turzii.***

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-50 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente. Cele mai bine cotate sunt amplasamentele din zona nodului de legătură ale autostrăzilor A3 și A10 cu drumul național DN1 (E81).

*Echilibrul pietei*

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

**REZULTATUL CERCETARII: posibilă diminuare a prețurilor in perioada imediat urmatoare datorită crizei pandemice de la această dată.**

# 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 piață, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea.

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

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

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de **"teren pentru constructii pentru activități sportive, agrement sau de locuințe individuale sau colective".**

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

## 4.2 EVALUAREA TERENULUI

### 4.2.1 Abordarea prin comparatii de piață

**Suprafața de teren evaluat este, in opinia mea, adecvată pentru o dezvoltare imobiliară cu destinație de locuințe sau de tip retail.**

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

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

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

In cazul proprietatii analizata am identificat citeva oferte la vinzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra

parcelelor expuse la vinzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentiile imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren.

**Dintre proprietatile expuse la vanzare:**

**Comparabila A : https://www.imoradar24.ro/anunturi/560-mp-teren-vanzare-micro-1-1261553**

Teren de vânzare în Turda Micro 1 la 28.000 €







Teren Loc de casa 560mp Turda

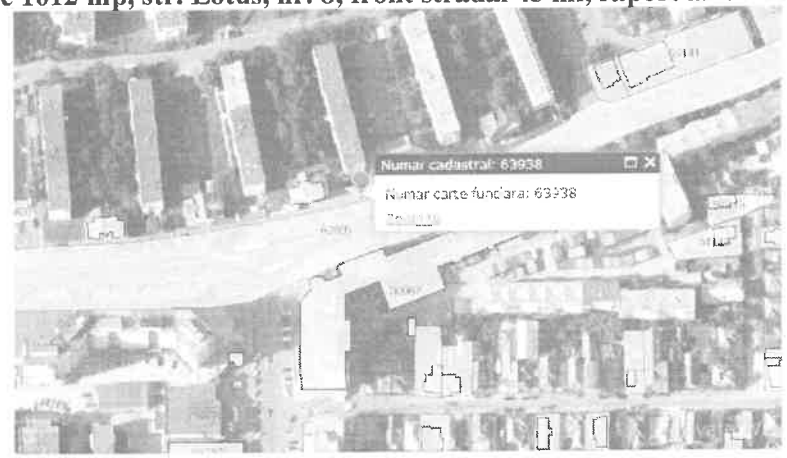
Detalii

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Preț / m²:** | 50 € | **Suprafață utilă** | 560 m² |
| **Clasificare teren:** | Intravilan | **Tip terenuri** | Constructii |

Descriere

vand loc de casa in Turda 560 m2, front la strada 16m si lungime 35m, toate utilitatile in fata portii, drum asfaltat si iluminat stradal, gard solid, situat in zona Poiana la 1,5 km de Kaufland si Lidl.Pret negociabil.

**Comparabila B- https://www.imoradar24.ro/anunturi/840-mp-teren-vanzare-turda-cluj-1-1979352**
**Vanzare teren din Domeniul privat al Municipiului Turda, Hotarâtea nr. 669/12.12.2021CL Turda, Teren cu suprafața de 1012 mp, str. Lotus, nr. 8, front stradal 45 ml, raport al laturilor 1/1.2, teren plan**

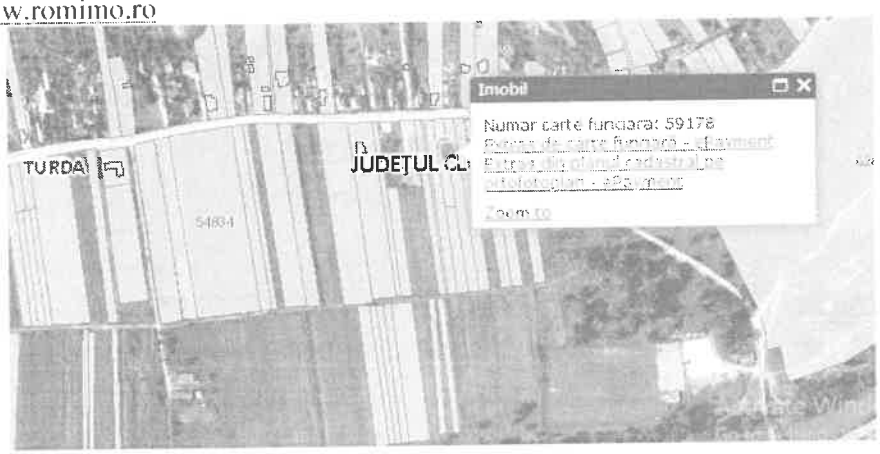



**Comparabila C– https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pf-vand-teren/fdhfg6f6f37h78e5dfh6i65h050963h9.html**




***Descriere***

Pf. Vând teren în turda, str Petru Maior, 1000 m2, toate actele la zi Publi24_1641543645
Vezi detalii pe www.romimo.ro




**Comparabila D – https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-langa-autostrada-IDdKyOk.html#6ef075e529**

02.01.2022 21:08
Vind teren intravilan
Teren intravilan
40.000 EURO
0745509016

- Oras Turda
- Cartier Poiana
- 2300mp

*Detalii anunt*

- suprafata teren- 2300
- strada-Lisca
- locatie-Intravilan
- carte funciara-nu
- curent-nu
- certificat urbanism-nu
- apa-nu
- canalizare-nu
- gaz-nu



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

**Ajustarile aplicate au tinut seama de:**

- Valorile comparabilelor sunt cele de oferta- ajustare negativa 20%- procent de negociere a valorii de oferta
- Incadrarea terenurilor- toate comparabilele sunt terenuri intravilane
- Localizare- ajustari in plus sau minus functie de amplasament- cele mai cotate sunt terenurile cu destinatie industrial/depozitare din zona nodului de legătura rutierăintre autostrăzile A3, A10 şi DN1 (E81)
- Marimea suprafetei terenurilor- sau reținut comparabile terenuri cu suprafețele cele mai apropiate de a terenului de evaluat
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –au fost aplicate ajustari la acest nivel in functie de deschiderea la strada şau a raporturilor laturilor
- Amenajari exterioare: nu au fost aplicate ajustari evaluarea se face in ipoteza ca proprietatile sunt libere pentru construire
- Dotarea cu utilitati sau apropierea de acestea- au fost aplicate ajustari la acest nivel- costuri estimate pentru aducerea utilităților pe teren

| *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** | | | |
| **Conditiile pietei** | Ian-2022 | Ian-2022 | dec.-21 | Ian-2022 | Ian-2022 |
| ***Ajustari*** | | **Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Dec.2021- Ian. 2022 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor** | | | |
| **Incadrae teren** | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ***Ajustari*** | | **nu au fost necesare ajustări** | | | |
| **Suprafata** | 2949 | 560 | 1012 | 1000 | 2300 |
| | | cele mai bine cotate la suprafete 500- 1000 mp- adecvate pt. Spații rezidențiale- ajustari negative la poz. La T1, T2 și T3- suprafețele mari sunt mai greu vandabile | | | |
| **Ajustari** | | -10% | -5% | -5% | 0% |
| **Localizare** | str. Intrarea stadionului | str. poiana | str. Lotus | str. P. Maior | str. Lişca |
| | | str. Poiana, şi Lotus mai bine cotate, Str. P. Maior sunt mai slab cotate | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Ajustari*** | | -10% | -10% | 10% | 20% |
| Dotare cu utilităţi | En. el., apa, canal- gaze la 400 m | la front | pe teren | la front | mai depărtate |
| ***Ajustari*** | | ajustări pozitive funcţie de depătarea de utilităţi- ajustări negative la cele cu utilităţi la front. La T4 zona este slab dotate cu utilităţi- corecţie pozitivă | | | |
| | | -10% | -10% | -10% | 10% |
| **Raportul laturilor** | raport 1/2 | 16 ml,1/2 | raport 1/1.2 | cca 1/12 | comparabil |
| | | 0% | 0% | 10% | 0% |
| | | ajustări pozitive la T- raport laturi foarte redus mic- posibilităţi de construire limitat | | | |

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piaţă este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei B** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **21.42 EUR/mp.**

**Valoarea terenului devine:**
**Parcela cu S= 2949 mp- V= 63.182 EUR, adica cca. 312.500 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 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 piaţă 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 piaţă.**

## 4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

**Valorile determinate:**

**Abordarea prin comparatii de piaţă:**

- **Parcela cu S= 2949 mp- V= 63.182 EUR, adica cca. 312.500 Lei (rotunjit)**

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

| | |
|---|---|
| **VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATA** | **Parcela cu S= 2949 mp- V= 63.182 EUR, adica cca. 312.500 Lei (rotunjit)** |
| **VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATA PRIN** | **Abordarea prin Comparatii de piaţă** |
| ***Valoarea de piaţă 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, Legitimaţia nr. 13325*

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

ANCPI

Nr. cerere 34188
Ziua 19
Luna 08
Anul 2021
Cod verificare
100107008655

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 64790 Turda*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, jud. Cluj

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1 | 64790 | 2.949 | Teren neimprejmuit;<br>lot 2 |

## B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|---|
| 19094 / 09/07/2020 | | |
| Act Administrativ nr. 141, din 25/06/2020 emis de CONSILIUL LOCAL TURDA; | | |
| B1 | Se infiinteaza cartea funciara 64790 a imobilului cu numarul cadastral 64790/Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64682 inscris in cartea funciara 64682; | A1 |
| Act Normativ nr. 684, din 17/09/2002 emis de Guvernul României; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Act Administrativ nr. 2253, din 30/01/2020 emis de Municipiul Turda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fnr, din 01/03/2011 emis de Municipiul Turda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 111, din 23/03/2020 emis de PFA Diță Mihai Șerban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1536, din 17/06/2011 emis de Holcim Romania SA; Act Administrativ nr. 0532729, din 26/07/1993 emis de ANAF; Act Administrativ nr. 2253, din 30/01/2020 emis de Municipiul Turda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3829, din 14/11/2011 emis de Holcim România Sa; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE,lege, respectiv dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| | 1) **MUNICIPIUL TURDA**, CIF.4378930, Domeniul Public | |
| | *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64682/Turda, înscrisa prin incheierea nr. 10035 din 23/03/2020;* | |
| B3 | Se notează acțiunea civilă, înregistrată sub nr. 2897/117/15, la Tribunalul Cluj, a reclamantei Lazar Katalin , împotriva Municipiului Turda și Consiliul Local Turda ca reprezentant al Statului Român, înscrisă cu încheierea de Cf.nr.18285/2018 | A1 |
| | *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64682/Turda, înscrisa prin incheierea nr. 10035 din 23/03/2020;* | |

## C. Partea III. SARCINI .

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

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

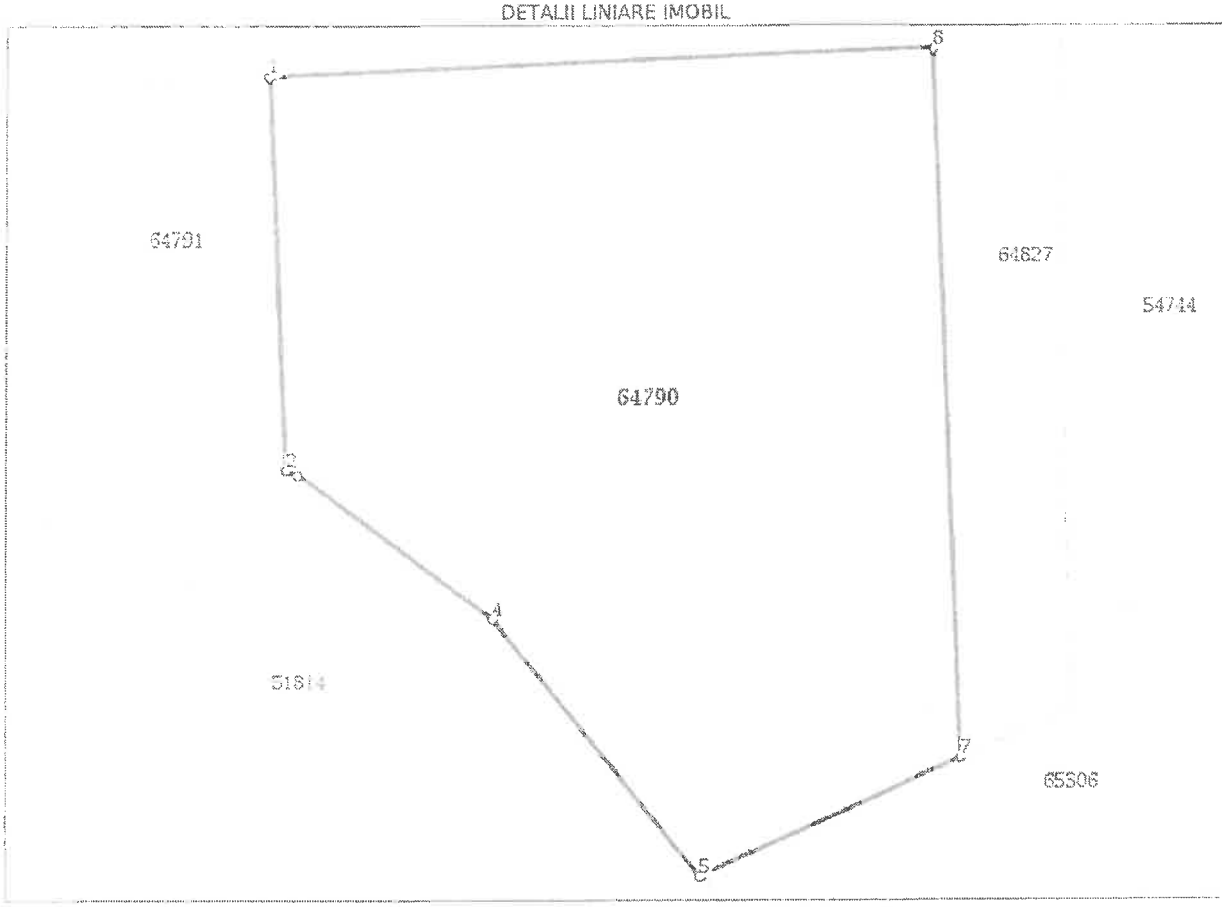
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|---|---|---|
| 64790 | 2.949 | lot 2 |

* 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 | pasune | DA | 2.949 | - | - | - | imobil neîmprejmuit |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 32.463 |
| 2 | 3 | 1.086 |
| 3 | 4 | 20.183 |
| 4 | 5 | 27.413 |
| 5 | 6 | 0.35 |
| 6 | 7 | 23.159 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 7 | 8 | 58.75 |
| 8 | 1 | 54.832 |

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

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

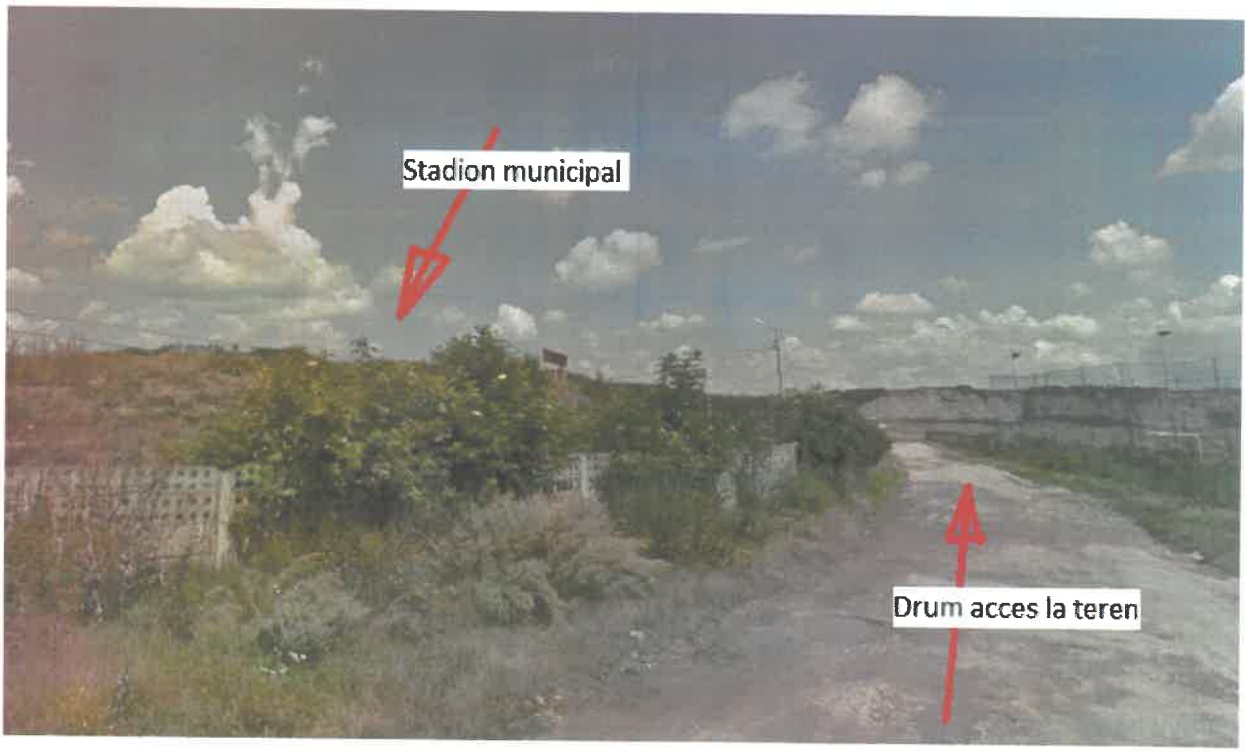
**Data și ora generării,**
19/08/2021, 10:52

| METODA COMPARATIILOR DE PIATA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 Eur = | 4.9460 | | |
| Elementul de comparatie | Teren de evaluat | COMPARABILE | | | |
| | | T1 | T2 | T3 | T4 |
| Suprafata (mp) | 2949 | 560 | 1012 | 1000 | 2300 |
| **Valoare (euro)** | | 28,000 | 34,402 | 30,000 | 40,000 |
| ***Valoare oferta (euro/mp)*** | | 50.00 | 33.99 | 30.00 | 17.39 |
| ***Informatii disponibile la data eval.*** | | oferta | tranz. Dec-2021 | oferta | oferta |
| ***Ajustare marja negociere %*** | | -20% | 0% | -20% | -20% |
| ***Ajustare (Euro)*** | | -10.00 | 0.00 | -6.00 | -3.48 |
| ***PRET (EURO/mp)*** | | **40.00** | **33.99** | **24.00** | **13.91** |
| ***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 | 0.0 | 0.0 |
| ***PRET (EURO/mp)*** | | **40.00** | **33.99** | **24.00** | **13.91** |
| ***Conditii de finantare*** | cash | cash | cash | cash | cash |
| ***Ajustare %*** | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ***Ajustare (Euro)*** | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***PRET (EURO/mp)*** | | **40.00** | **33.99** | **24.00** | **13.91** |
| ***Conditii de vanzare*** | independent | independent | independent | independent | independent |
| ***Ajustare %*** | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ***Ajustare (Euro)*** | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***PRET (EURO/mp)*** | | **40.00** | **33.99** | **24.00** | **13.91** |
| ***Condiţiile pieţei*** | Ian-2022 | Ian-2022 | Dec-21 | Ian-2022 | Ian-2022 |
| ***Ajustare %*** | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ***Ajustare (Euro)*** | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ***PRET CORECTAT (EURO/mp)*** | | **40.00** | **33.99** | **24.00** | **13.91** |
| ***Elemente de comparatie specifice proprietatii*** | | | | | |
| ***Localizare*** | str. Intrarea stadionului | str. poiana | str. Lotus | str. P. Maior | str. Lişca |
| ***Ajustare %*** | | -10% | -10% | 10% | 20% |
| ***Ajustare (Euro)*** | | -4.00 | -3.40 | 2.4 | 2.8 |
| ***PRET CORECTAT (EURO/mp)*** | | **36.00** | **30.59** | **26.40** | **16.7** |
| ***Acces la proprietate*** | direct | direct | direct | direct | direct |
| ***Ajustare %*** | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ***Ajustare*** | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| ***PRET AJUSTAT (EURO/mp)*** | | **36.00** | **30.59** | **26.40** | **16.7** |
| ***Echiparea tehnico - edilitara a zonei*** | curent el., apa, canalizare-gaze la 400 m | la front | pe teren | la front | mai depărtate |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Ajustare %* | | -10% | -10% | -10% | 10% |
| *Ajustare (Euro)* | | -4.00 | -3.40 | -2.40 | 1.39 |
| *PRET AJUSTAT (EURO/mp)* | | **32.00** | **27.20** | **24.00** | **18.1** |
| *Incadrare teren* | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| *Ajustare %* | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| *Ajustare (Euro)* | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| *PRET AJUSTAT (EURO/mp)* | | **32.00** | **27.20** | **24.00** | **18.09** |
| *Facilitati / impedimente* | trapez | comparabila | similare | similare | similare |
| *Ajustare %* | | 0% | 0% | -5% | 0% |
| *Ajustare (Euro)* | | 0 | 0 | -1.2 | 0.0 |
| *PRET AJUSTAT (EURO/mp)* | | **32.00** | **27.20** | **22.80** | **18.09** |
| *Suprafata (mp)* | 2949 | 560 | 1012 | 1000 | 2300 |
| *Ajustare %* | | -10.0% | -5.0% | -5.0% | 0.0% |
| *Ajustare (Euro)* | | -4.00 | -1.70 | -1.20 | 0.00 |
| *PRET AJUSTAT (EURO/mp)* | | **28.00** | **25.50** | **21.60** | **18.09** |
| *Deschiderea la strada (ml)* | raport 1/2 | 16 ml,1/2 | raport 1/1.2 | cca 1/12 | comparabil |
| *Ajustare %* | | 0% | 0% | 10% | 0% |
| *Ajustare (Euro)* | | 0.00 | 0.00 | 2.40 | 0.00 |
| *PRET AJUSTAT (EURO/mp)* | | **28.00** | **25.50** | **24.00** | **18.09** |
| *Ajustare totala bruta absoluta - EURO* | | 12.0 | 8.5 | 9.6 | 4.2 |
| *Ajustare totala bruta absoluta - %* | | 30% | 25% | 40% | 30% |
| *Numar ajustari* | | 4 | 3 | 6 | 3 |
| *Valoare estimata - euro/mp (rotunjit)-TVA inclus* | **25.50** | | | | |
| *Valoare estimata - euro/mp (rotunjit)- fără TVA* | **21.42** | **CONCLUZIE:** Comparabila 2 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale. | | | |
| *Valoare estimata - lei/mp* | **106** | | | | |
| **Valoare totala teren - euro** | **63,182** | | | | |
| **Valoare - lei** | **312,500** | | | | |

**Anexa 2**


Bazin Înot Didactic
Teren evaluat
Stadionul Municipal Turda
Intrarea Stadionului
Strada Stadionului
Strada Stadionului
Intrarea Stadionului
Strada Salciei
Strada Salciei
Calea Victoriei
Sere Flori Corina
Florărie
Strada Stadionului
Service Auto Vadim
Magazin de electronice
La Moldovan
cosmetica auto polish


Stadion municipal
Drum acces la teren









