

## HOTĂRÂREA NR. 126

din data de 29.06.2023

**privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 59,62 mp, situat în municipiul Turda, str. Lianelor nr. 4, în vederea extinderii apartamentului, proprietate privată și amenajării unei căi de acces către acesta**

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023;

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 59,62 mp, situat în municipiul Turda, str. Lianelor nr. 4, în vederea extinderii apartamentului, proprietate privată și amenajării unei căi de acces către acesta, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* Patrimoniu nr. 23752/19.06.2023 al Serviciului Evidență prin care se propune concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 59,62 mp, situat în municipiul Turda, str. Lianelor nr. 4, în vederea extinderii apartamentului, proprietate privată și amenajării unei căi de acces către acesta, precum și *avizul favorabil* al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanțe, prognoze economice, investiții* și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda;

Potrivit art. 15, lit. e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 1 și alin. 2, lit. c și alin. 6, lit. a, art. 139, alin. 3, lit. g și art. 196, alin. 1, lit. a ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă concesionarea fără licitație publică, către Hostiug Sanda a unui teren, proprietate publică a Municipiului Turda, în suprafață de 59.62 mp, situat în municipiul Turda, str. Lianelor nr. 4, în vederea extinderii apartamentului, proprietate privată și amenajării unei căi de acces către acesta.

**Art. 2.** Durata pentru care se concesionează imobilul este de 10 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

**Art. 3.** Revedența, în valoare de 1.331 lei/an, stabilită conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L., se va achita anual, până la data de 31 decembrie a anului pentru care se face plata, iar pentru anul 2023, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului.

**Art. 4.** Dacă redevența nu se achită până la termenul stabilit la art. 3, se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere.

**Art. 5.** Neachitarea redevenței timp de 3 luni consecutive după împlinirea termenului stabilit la art. 3 va duce la rezilierea contractului de concesiune.

**Art. 6.** Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

**Art. 7.** Concesionarul poate solicita înscrierea în cartea funciară a dreptului de concesiune dobândit asupra terenului, numai după achitarea redevenței pentru primul an de exploatare. Cheltuielile ocazionate de înscrierea dreptului de concesiune vor fi suportate de concesionar.

**Art. 8.** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Evidența Patrimoniului, Direcției Economice, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, în vederea ducerii la îndeplinire și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet [www.primariaturda.ro](http://www.primariaturda.ro).

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**

Năstase Paul



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



**VOTURI:** pentru 15  
împotrivă -  
abțineri 2

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 17.

## REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea concesiunea fără licitație publică, către Hostiug Sanda a unui teren, proprietate publică a Municipiului Turda, în suprafață de 59.62 mp, situat în Turda, str. Lianelor nr. 4.

Prin cererea nr. 12455/29.03.2023 Hostiug Sanda, în calitate de proprietar al apartamentului nr. 64, de la parterul blocului situat în Turda, str. Lianelor nr. 4, identificat cu nr. top. 1181/7/S/LXIV, a solicitat concesiunea directă a imobilului teren în suprafață de 59,62 mp, limitrof proprietății sale, pentru extinderea apartamentului proprietate personală și pentru a crea o cale de acces din exterior spre acesta.

Prin certificatul de urbanism nr. 272/23.08.2022, solicitat în vederea schimbării de destinație a apartamentului din locuință în spațiu comercial și creare acces din exterior, s-a impus încheierea unui contract de concesiune, având ca obiect terenul în suprafață de 59,62 mp, pe care se va amenaja calea de acces. Astfel, obținerea autorizației de construire necesare extinderii și schimbării destinației apartamentului este condiționată de detinerea unui drept de concesiune asupra terenului pe care se va amenaja accesul către viitorul spațiu comercial.

Imobilul care face obiectul propunerii de concesiune aparține domeniului public al Municipiului Turda, fiind înscris la poziția nr. 276 în inventarul domeniului public, însoțit de către Consiliul Local al Municipiului Turda prin H.C.L. nr. 145/25.11.1999 și aprobat prin H.G. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Cluj, cu excepția municipiului Cluj-Napoca- Anexa nr. 5.

În conformitate cu art. 303, alin. 2, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: *“Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.”*

Durata pentru care se va încheia contractul de concesiune va fi de 10 ani, această perioadă fiind în concordanță cu dispozițiile art. 306, alin 1 al aceluiași act normativ, care prevede astfel: *“Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui”.*

Conform alin. (3) al aceluiași articol: *“Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”*

Proiectul de hotărâre privind concesiunea fără licitație publică a a imobilului teren în suprafață de 59,62 mp, limitrof proprietății sale, pentru extinderea apartamentului proprietate personală, în vederea asigurării accesului din exterior, este justificat și susținut din punct de vedere legal și de prevederile art. 15, litera e, din Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991, Republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții care prevede că: *“terenurile destinate construirii se pot concesiuna fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite*

*potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz (...) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;”.*

Redevența, în cuantum de 1.331 lei/an a fost stabilită pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L., pornind de la valoarea de piață de 13.310 de lei precizată în raport, în considerarea dispozițiilor art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrației publice locale, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

**c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.**

Având în vedere faptul că durata de concesionare propusă este de 10 ani și ținând cont de criteriile sus amintite, redevența în cuantum de 1.331 lei/an s-a stabilit prin împărțirea valorii de piață (13.310 lei) la durata de 10 ani a contractului de concesiune ce va fi încheiat, astfel încât valoarea de piață să fie recuperată de concedent în perioada de desfășurare a contractului.

Redevența se va achita anual, până la data de 31 decembrie a anului pentru care se face plata, iar pentru anul 2023, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului.

Având în vedere cele sus-expuse și ținând cont de prevederile legale incidente, supunem dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Turda proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**PRIMAR**

**MATEI CRISTIAN OCTAVIAN**

Nr. 23752/19.06.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea concesiunea fără licitație publică, către Hostiug Sanda a unui teren, proprietate publică a Municipiului Turda, în suprafață de 59.62 mp, situat în Turda, str. Lianelor nr. 4.

Prin cererea nr. 12455/29.03.2023, Hostiug Sanda, în calitate de proprietar al apartamentului nr. 64, de la parterul blocului situat în Turda, str. Lianelor nr. 4, identificat cu nr. top. 1181/7/S/LXIV, a solicitat concesiunea directă a imobilului teren în suprafață de 59,62 mp, limitrof proprietății sale, pentru extinderea apartamentului proprietate personală și pentru a crea o cale de acces din exterior spre acesta.

Prin certificatul de urbanism nr. 272/23.08.2022, solicitat în vederea schimbării de destinație a apartamentului din locuință în spațiu comercial și creare acces din exterior, s-a impus încheierea unui contract de concesiune, având ca obiect terenul în suprafață de 59,62 mp, pe care se va amenaja calea de acces. Astfel, obținerea autorizației de construire necesare extinderii și schimbării destinației apartamentului este condiționată de detinerea unui drept de concesiune asupra terenului pe care se va amenaja accesul către viitorul spațiu comercial.

Imobilul care face obiectul propunerii de concesiune aparține domeniului public al Municipiului Turda, fiind înscris la poziția nr. 276 în inventarul domeniului public, însușit de către Consiliul Local al Municipiului Turda prin H.C.L. nr. 145/25.11.1999 și aprobat prin H.G. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Cluj, cu excepția municipiului Cluj-Napoca- Anexa nr. 5.

În conformitate cu art. 303, alin. 2, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: *“Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.”*

Durata pentru care se va încheia contractul de concesiune va fi de 10 ani, această perioadă fiind în concordanță cu dispozițiile art. 306, alin 1 al aceluiași act normativ, care prevede astfel: *“Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui”.*

Conform alin. (3) al aceluiași articol: *“Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”*

Proiectul de hotărâre privind concesiunea fără licitație publică a a imobilului teren în suprafață de 59,62 mp, limitrof proprietății sale, pentru extinderea apartamentului proprietate personală, în vederea asigurării accesului din exterior, este justificat și susținut din punct de

vedere legal și de prevederile art. 15, litera e, din Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991, Republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții care prevede că: *“terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz (...) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;”*.

Redevența, în cuantum de 1.331 lei/an a fost stabilită pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L., pornind de la valoarea de piață de 13.310 de lei precizată în raport, în considerarea dispozițiilor art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrației publice locale, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

**c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.**

Având în vedere faptul că durata de concesionare propusă este de 10 ani și ținând cont de criteriile sus amintite, redevența în cuantum de 1.331 lei/an s-a stabilit prin împărțirea valorii de piață (13.310 lei) la durata de 10 ani a contractului de concesiune ce va fi încheiat, astfel încât valoarea de piață să fie recuperată de concedent în perioada de desfășurare a contractului.

Redevența se va achita anual, până la data de 31 decembrie a anului pentru care se face plata, iar pentru anul 2023, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului.

Având în vedere cele sus-expuse și ținând cont de prevederile legale incidente, supunem dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Turda proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Șef S.E.P.  
Dan Cismaș



Întocmit, 1 ex.  
Șelaru Ana Maria



# 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.0262/2023

Catre :

## Primaria Municipiului Turda

Referitor:

**Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Lianelor, nr. 4, jud. Cluj – proprietate din domeniul public al MUNICIPIULUI Turda.**

**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea concesiunii terenului incadrat in Domeniul public al Municipiului Turda**

**Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.**

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 17.05.2023, in Municipiul Turda, Str. Lianelor, nr. 4 , jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan CISMAȘ, reprezentantul Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat: 1 parcelă de teren intravilan, inregistrat la BCPI Turda:**

**- CF nr. 3732-Poiana- in suprafata de 1079 mp din care se solicita concesiunea unei suprafete de 59.62 mp pentru care s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 272/23.08.2022 emis de Primăria Turda – Copie in Anexa 1- pentru Extinderea, recompartimentare, schimbare de destinatie a apartamentului n. 64 str. Lianelor nr.4.**

A fost analizat amplasamentul si starea terenurilor de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inregistrata in Extrasul de Carte Funciare - in Anexa 1.

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

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

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
<b>STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)</li><li>2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)</li><li>3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)</li><li>4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li><li>5. SEV 104- Tipuri ale valorii</li><li>6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare</li><li>7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</li><li>8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor</li></ol>
<b>Ghiduri metodologice de evaluare</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>9. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li></ol>

Metodologia de evaluare aplicata:

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

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 18.05.2023.

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

**Abordarea prin comparatii de piata:**

**Valoarea unitară a parcelei de teren in suprafata de 1079 mp (din care se alocă pentru terenul propus pentru concesionare) este:**

$$V_{\text{unitară}} = 45 \text{ EUR/mp, adica cca. } 223,25 \text{ Lei/mp (rotunjit)}$$

**Valoarea de piață parcelei de teren propusă pentru concesionare, in suprafata de 59.62 mp, devine:**

$$V = 2.683 \text{ EUR, adica cca. } 13.310 \text{ Lei (rotunjit)}$$

**Valoarea concesiunii se stabileste conform Legii 50/1991, art. 17-**

“potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

**In aceste conditii legislative valoarea minimă a concesiunii devine:**

$$V = 2.683 \text{ EUR}/25 \text{ ani} = 107.23 \text{ EUR/an, adică } 532.40 \text{ LEI/an- valoare fără TVA}$$

**Valorile nu includ valoarea TVA**

**Ipoteze:**

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor
- valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii
- valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii
- cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9610 LEI/EUR, valabil la 18.05.2023

*Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2023, 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. 0262/2023 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Lianelor, nr. 4 , 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**

**18.05.2023**



97/2023

## RAPORT DE EVALUARE

### TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Lianelor, nr. 4 , jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda- domeniul public

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. IRF CONSULTING SRL, al clientului , si al destinatarului

MAI 2023



*Andrei Romulus Farian*



*Andrei Romulus Farian*

## CUPRINS

Declaratie de conformitate .....	3
<b>CAPITOLUL I INTRODUCERE .....</b>	<b>6</b>
1.1 REZUMAT .....	6
1.2 CERTIFICARE .....	7
<b>CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>7</b>
2.1 IPOTEZE .....	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII .....	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT .....	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE .....	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA .....	9
2.6 MODALITATI DE PLATA .....	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII .....	9
2.8 SURSE DE INFORMATII .....	9
2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE .....	9
<b>CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>9</b>
3.1 Procedura de evaluare .....	9
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII .....	10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI .....	10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII .....	10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	11
<b>CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE .....</b>	<b>12</b>
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI .....	12
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata .....	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei .....	18
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE .....	18

### ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Plan de situație- propunere de extindere și reconfigurare apt. 64
ANEXA Nr. 2:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 3	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 4	Fotografii

## CAPITOLUL I INTRODUCERE

### 1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 97 din 18.05.2023

<b>1. EVALUATOR</b>	SC IRF CONSULTING SRL	
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2023	
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN	
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2023	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA</li><li>▪ Strada Fagului, nr. 63-69,</li><li>▪ Telefon 0722- 983 884,</li><li>▪ E-mail: irfcons@yahoo.com</li></ul>	
<b>2. CLIENT</b>	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
Sediu	Lianelor, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264 313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATA</b>	Proprietate compusa din:-1 parcelă TEREN INTRAVILAN inscrise la BCPI Turda: - CF nr. 3732-Poiana- in suprafata de 1079 mp din care suprafata terenului propusă pentru concesionare S= 59,62 mp	
Proprietar	MUNICIPIUL Turda- - domeniul public	
Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oras Turda, Str. Lianelor, nr. 4</li></ul>	
Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata. Valoarea concesiunii se determina in ipoteza ca Valoarea de piață va fi recuperată in 25 ani.	
<b>4. DECLARAREA VALORII</b>	<b>Valoarea unitară a parcelei de teren in suprafata de 1079 mp (din care se alocă pentru terenul propus pentru concesionare) este:</b> <b><math>V_{unitară} = 45 \text{ EUR/mp}</math>, adica cca. 223,25 Lei/mp</b>	
<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoarea parcelei de teren propusă pentru concesionare, in suprafata de 59.62 mp, devine:</b> <b><math>V = 2.683 \text{ EUR}</math>, adica cca. 13.310 Lei (rotunjit)</b> <b>Valorile nu includ valoarea TVA</b>	



Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2023, 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. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 17.05.2023.
- 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 EVALUARI

### 2.1 IPOTEZE

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

8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamentul 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. Consimtamentul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➤ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 18.05.2023, in ipoteza ca acestea nu au suferit nicio modificare din punct de vedere juridic si fizic de la data inspectiei.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii.
8. **Valoarea terenului propus pentru concesionare se estimează la valoarea unitară a terenului din care face parte parcel de teren analizată- inregistrată în CF 5821, nr. topo 1181/7/SLSIV.**

## 2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

**OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan- amplasat in Turda, Str. Lianelor, nr. 4 , in suprafata:**

**- CF nr. 3732-Poiana- in suprafata de 1079 mp.**

**SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. Lianelor, nr. 4, jud. Cluj – proprietate din domeniul public al MUNICIPIULUI Turda pentru stabilirea valorii de concesionare.**

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

## 2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

**Proprietatea-** teren intravilan. Extras de Carte Funciara nu a fost disponibil la data evaluarii.

Terenul analizat este propus pentru a fi concesionat către persoana fizică HOSTIUC Sanda- Turda, str. Marin Preda, nr. 6.

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.

Terenul a fost indicat si identificat de catre reprezentantul Primăriei Turda

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

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

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

#### **DEFINITII**

##### **VALOAREA DE PIATA**

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piata", definita astfel de SEV 100 – Cadrul general:

*„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.*

#### **2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA**

**Data de referinta a evaluarii: 18.05.2023, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9610 LEI/EUR**

In procesul de evaluare s-au utilizat date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

#### **2.6 MODALITATI DE PLATA**

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

#### **2.7 INSPECTIA PROPRIETATII**

Proprietatea a fost inspectata la data de 17.05.2023 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 SURSE DE INFORMATII**

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

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

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

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

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

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

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

- inspectia bunurilor imobile,;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

### 3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

#### Identificarea scriptică:

- Conform documentației privitor la propunerea de extindere si recompartimentare a Apt. 64- parter- str. Lianelor nr. 4- Turda
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul public.

### 3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINĂȚI

**Zona centrala a cartierului MICRO 3, semicentrala a orasului-** zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte- preponderent- si sedii de firme, spatii comerciale, Amplasamentul este la cca. 80 m față de Calea Victoriei-principala arteră rutieră din zonă și apoi drumul național DN 1 (E60) spre Câmpia Turzii.

In zona se afla supermarketuri LIDL (la cca. 400 m) si KAUFLAND (la cca, 600 m), Sala de evenimente a SC CSA94 - la 300 ml), spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere (zona MATERNA).

#### In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 3.0 km
- Unitati comerciale la cca 300 m magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 3.0 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 300 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, 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 fixa si mobila: *existenta*

Altele- televiziune prin cablu

### TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona semicentrala a orasului Turda dar zona cea mai intes populata a orasului.
- Zona de terenuri construite in imediata apropiere a terenului de evaluat si terenuri libere pentru construire in zona periferica a orasului- strazile T. Arghezi si Câmpiei, incadrate in intravilan amplasate in zona cu cea mai mare dezvoltare imobiliar pentru resedinte individuale,
- exista transport in comun la cca. 175-200 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO 1 la cc. 0,4 km.

### 3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

#### TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective in blocuri de locuințe, Apartamentul este la parterul blocului din str. Lianelor cu acces din strada Lianelor
- Suprafata parcelei de teren S = 1079 mp

- Front la strada Lianelor de 12.70 ml și 6.85 ml la aleea dintre blocuri de locuințe- vezi Anexa 1.1
- Terenul propus pentru concesionare are geometrie poligonală,
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat

### 3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### *Definirea pietei*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Analiza cererii solvabile*

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

Piata Terenurilor in zona centrală a orașului nu este activa- nu sunt disponibile terenuri libere pentru construire se tranzacționează numai proprietăți de tip case vechi+teren care pot fi reabilitate sau extindere. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

Din acest punct de vedere sunt consemnate la Primăria Turda- Compartimentul Urbanism – un nr. de cca. 75 in 2020 și 68 in 2021- Autorizații de construire de case unifamiliale, ușoară scădere pe fondul pandemiei create de COVID-19 și apoi datorită situației geo-politice de la granițele țării.

Zona de interes pentru investitorii in edificarea de proprietăți industriale/depozitare o constituie vecinătăți ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND

Pentru proprietăți rezidențiale sunt zone de interes – noul cartier Primăverii, ansambluri imobiliare din zona Flora (capătul str. Al. I. Cuza), zona str. Gh. Barițiu- capătul străzii la ieșire din oraș.

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

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

#### ***Analiza ofertei competitive***

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

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

#### ***Echilibrul pietei***

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

**REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare**

## **CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE**

### **4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE**

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

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

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

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

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

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

### **4.2 EVALUAREA TERENULUI**

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

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

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

#### **4.2.1 Abordarea prin comparații de piață**

**Suprafața de teren evaluată este, în opinia mea, adecvată pentru edificarea de clădire comercială.**

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

Abordarea se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de bunuri sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

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

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

Tehnica asimilării stabilește valoarea unui bun imobiliar prin compararea cu bunuri imobiliare similare dar nu identice, folosind unități de măsură a utilității ca bază de comparație.

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

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

**prețul comparabilei ± ajustări = valoare**

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

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

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

**Dintre proprietățile expuse la vânzare:**

**Comparabila A : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-municipiul-turda-1431-m2/ee997g4f332f732428ffdf55d1h7gh0.html>**

publi24.ro

Vand teren intravilan Municipiul Turda 1431 m2

135 EUR negociabil

0747317814

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adăuga fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta


Vizualizări: 21

Raportează

Marc Mircea

Vezi toate anunțurile

Urmărește



publi24.ro

1/3


Specificatii

Suprafata terenului	1431,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	24
Numar fronturi	1	Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat stradal
Utilitati generale	Ape, Canalizare, Curent, Gaz	Alte caracteristici	Acces auto

Descriere

Vand teren intravilan in Municipiul Turda cu suprafata totala de 1431 m2 avand front stradal de 24m  
 Terenul este situat in Turda str Univers (in spate la magazinul LIDL)  
 Terenul dispune de utilitati la poarta (canalizare curent gaz etc.), iar panza freatica este la 4m adancime  
 Imobilul este liber de sarcini  
 Pret: 135 euro pe m2 (negociabil)  
 Vezi detalii pe www.rimmo.ro

Anunțuri recomandate



Comparabila B- <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-schimb-teren-1080mp-cu-proiect-actele-la-zi-IDgRLz3.html>



PRIVAT



Andreea

Pe OLX din noiembrie 2013

Andrei pe 14 mai 2023

074 447 4171

Trimite

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Turda,  
Cluj

**59 500 €** Prețul e negociabil

RATA DE LA: 1632 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1080 m²

(P) VidaXL: Relaxare si confort in gradina ta

## DESCRIERE

Vand / Schimb teren cu suprafata de 1080 mp, front la strada 21,89 m, teren drept, toate utilitatile trec prin fata la teren( gaz, canalizare, apa, electrica) sa fie utilitatile pe teren curand, am avizele pt utilitati. Cf si certificat de urbanism la zi, platit studiu Saer, proiect instalatii, topograf, studiu geotehnic, toate sunt gata si puse la doasar pt autorizatia de constructie. Strada urmeaza sa fie asfaltata , restul din jur sunt asfaltate. Zona linistita. Proiect casa foarte moderna cu terasa pe acoperis, zona de relaxare( jacuzii pt 10 pers e trecut in proiect) , sala de fitness, pe teren sunt multi pomi pe rod, 12 tone de nisip, bca pt garaj, plus cumparate materiale pt gardurile intre vecini, doar trebuie schimbat gardul. Terenul este in zona de case, dar langa teren dau doar gradinile vecinilor, insemnand multa intimitate, vecini foarte ok( se poate merge si verifica ca nu este zona cu probleme), Intrarea Negru Voda, nr. 2C.

Terenul este situat intre centru si micro. Acces rapid 15 min pe jos mers lejer, penny. scoala, gradinita, 15 min mers pe jos, pana in centru, 10 min maxim pana la Auchan, Dedeman. Mai multe detalii la telefon, sau prin mesaje aici pe olx! Pretul usor negociabil !

## Comparabila C– <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-turda-zona-poiana-la-strada-principala-IDgcCxJ.html>

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The browser tabs include '7 unread - irfcons@yahoo.co...', 'Strada Poiana - Google Maps', 'Vand teren intravilan in Turda...', and 'Imobile eTerra - Public'. The address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-turda-zona-poiana-la-strada-principala-IDgcCxJ.html>. The main content area features a large image of a plot of land with a fence and a house in the background. Below the image are five empty circles for a rating and a 'Postat 20 mai 2023' timestamp. To the right of the image, there is a contact information section with the phone number '074 067 6011' and a 'Trimite mesaj' button. Below this, there is a 'LOCALIZARE' section with a location pin for 'Turda, Cluj' and a map icon. At the bottom right, there is a 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' section with the text: 'Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu are aplicabilitate.' and a 'Arestă mai multe' link. The Windows taskbar at the bottom shows the date '23 May 23', time '10:31', and weather '18°C Sunny'.

7 unread) - ifcons@yahoo.co.uk x Strada Poiana - Google Maps x Vand teren intravilan in Turda x Imobiliare Terra - Public x +

https://www.ok.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-turda-zona-poiana-la-strada-principala-IDgcCv.html

Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

## Vand teren intravilan in Turda , zona Poiana la strada principala

**50 000 €**

RATA DE LA: 1372 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 700 m²

(P) VidaXL. Relaxare si confort in gradina ta

### DESCRIERE

Vand teren intravilan in Turda , zona Poiana la strada principala E60 , In ultima statie de autobuz Deosebit pentru constructie casa /duplex  
CF  
Certificat de urbanism scos in aprilie 2023  
Utilitati la poarta  
Front la strada 15.50 m  
Pretabil si pentru afacere  
Dati un raspuns la numarul de telefon din acest anunt sau sunati la nr. 004477\*\*\*\*719

Publicitate

PUBLICITATE

**Comparabila D – vezi : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-turda/fi86g026i4727g8hddehgig9h0224725.html>**

Teren intravilan 500m

43 000 EUR

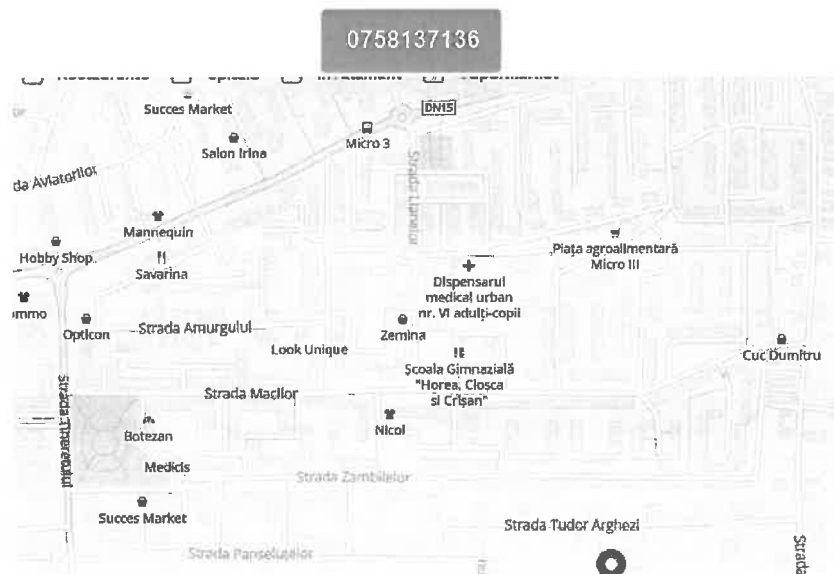
Cluj, Turda Vezi pe harta

Modificat din 22.05.2023 17:08:53

### Descriere

Vind teren intravilan 500m  
In Cartierul Primăveri str.Marin Preda nr.1 A  
5 ani

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



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

**Ajustarile aplicate au tinut seama de:**

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari - toate comparabilele sunt valabile pentru Mai 2023			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
<i>Ajustari</i>		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	1,079	1,431	1,080	700	500
		ajustare negativă la Comparabila T3 și la T4 -suprafata mare mai greu vandabilă			
<i>Ajustari</i>		0%	0%	-5%	-10%
Vecinatati	blocuri de locuinte	case, comerciale	case	case,	case /vile
		-20%	-10%	-10%	-10%
		ajustări negative- terenuri pentru spații comerciale mult mai bine cotate, cele pentru locuințe individuale sunt mai bine cotate			
Localizare	str. Lianelor	str. Univers	str. Negru Vodă	str. Poiana	str. M. Preda 1A
		str. Negru Vodă mai slab amplasată- ajustare pozitivă, str. Univers mai bine amplasată- ajustare negativă, str. Poiana și M. Preda ușor mai slab amplasate			
<i>Ajustari</i>		-5%	10%	10%	5%
Dotare cu utilități	en el., apa/canal, gaze-pe teren	la front	la front	la front	la front
<i>Ajustari</i>		ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu bransamente			
		5%	5%	5%	5%
Raportul laturilor	aprox.1/5	aprox 1/1.5	22 ml, 1/2.3	15.5 ml, 1/2.9	front 2 străzi
		-10%	0%	-5%	-10%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor foarte bun pentru construire in plaja 1/1 - 1/3- ajustare negativă față de comparabila T1,T3 și T4 - front la stradă mai mare				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei T3** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **53,6 EUR/mp**.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicite valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 45 EUR/mp.

**Valoarea unitară a parcelei de teren in suprafata de 1079 mp este:**

$$V_{\text{unitară}} = 45 \text{ EUR/mp, adica cca. } 223,25 \text{ Lei/mp (rotunjit)}$$

**Valoarea parcelei de teren propusă pentru concesiune, in suprafata de 59.62 mp, devine:**

$$V = 2.683 \text{ EUR, adica cca. } 13.310 \text{ Lei (rotunjit)}$$

#### 4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

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

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

#### 4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- Parcela cu S= 1079 mp- V= 48.555 EUR, adica cca. 240.880 Lei (rotunjit)

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	V= 48.555 EUR, adica cca. 240.880 Lei Valoarea parcelei de 59,62 mp este V= 2.683 EUR, adica cca. 13.310 Lei
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

#### Valoarea concesiunii

“potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

In aceste conditii legislative valoarea minimă a concesiunii devine:

$$V = 2.683 \text{ EUR}/25 \text{ ani} = 107.23 \text{ EUR/an, adică } 532.40 \text{ LEI/an- valoare fără TVA}$$

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262, prin

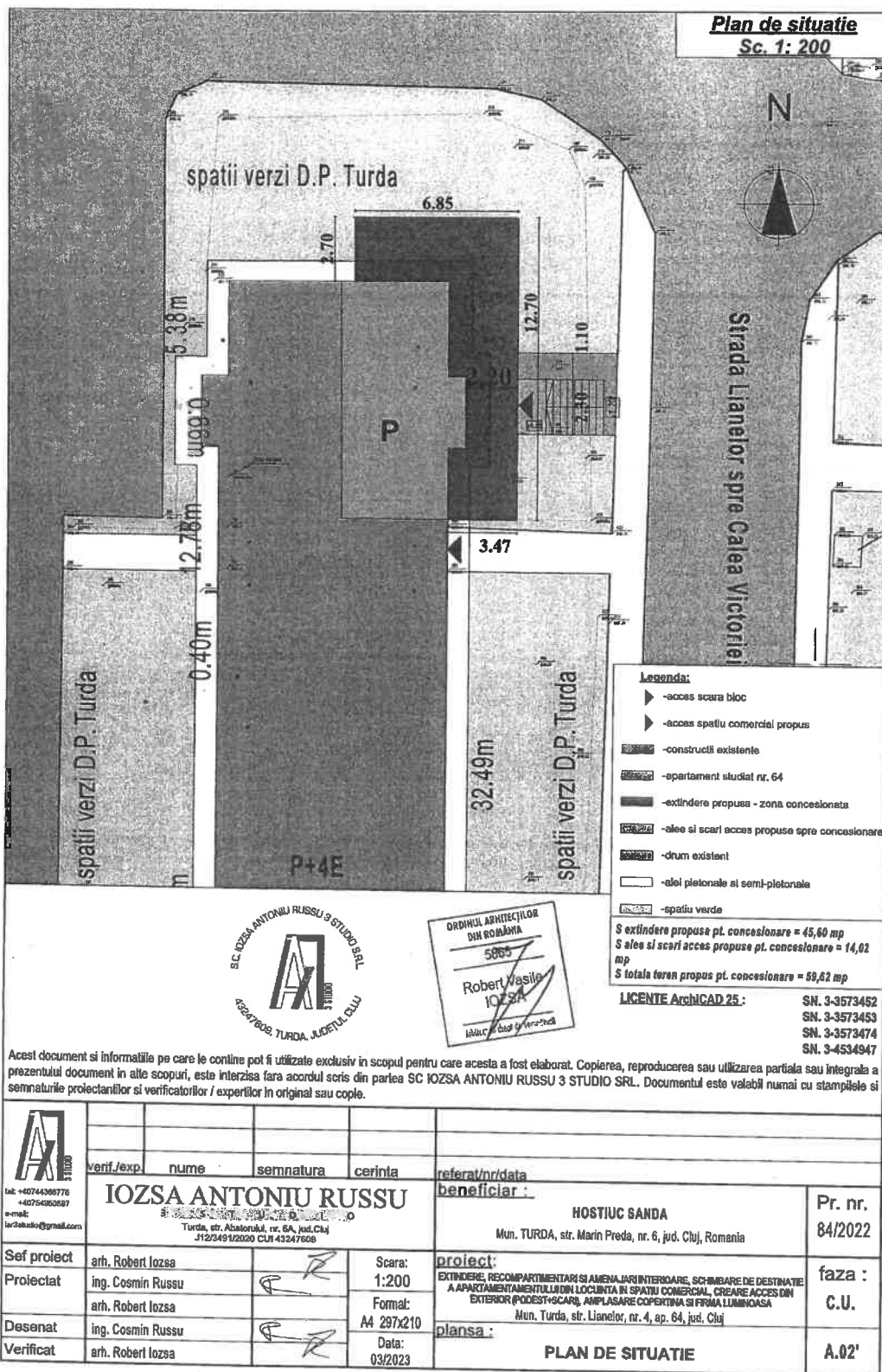
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325

Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi

-bunuri mobile

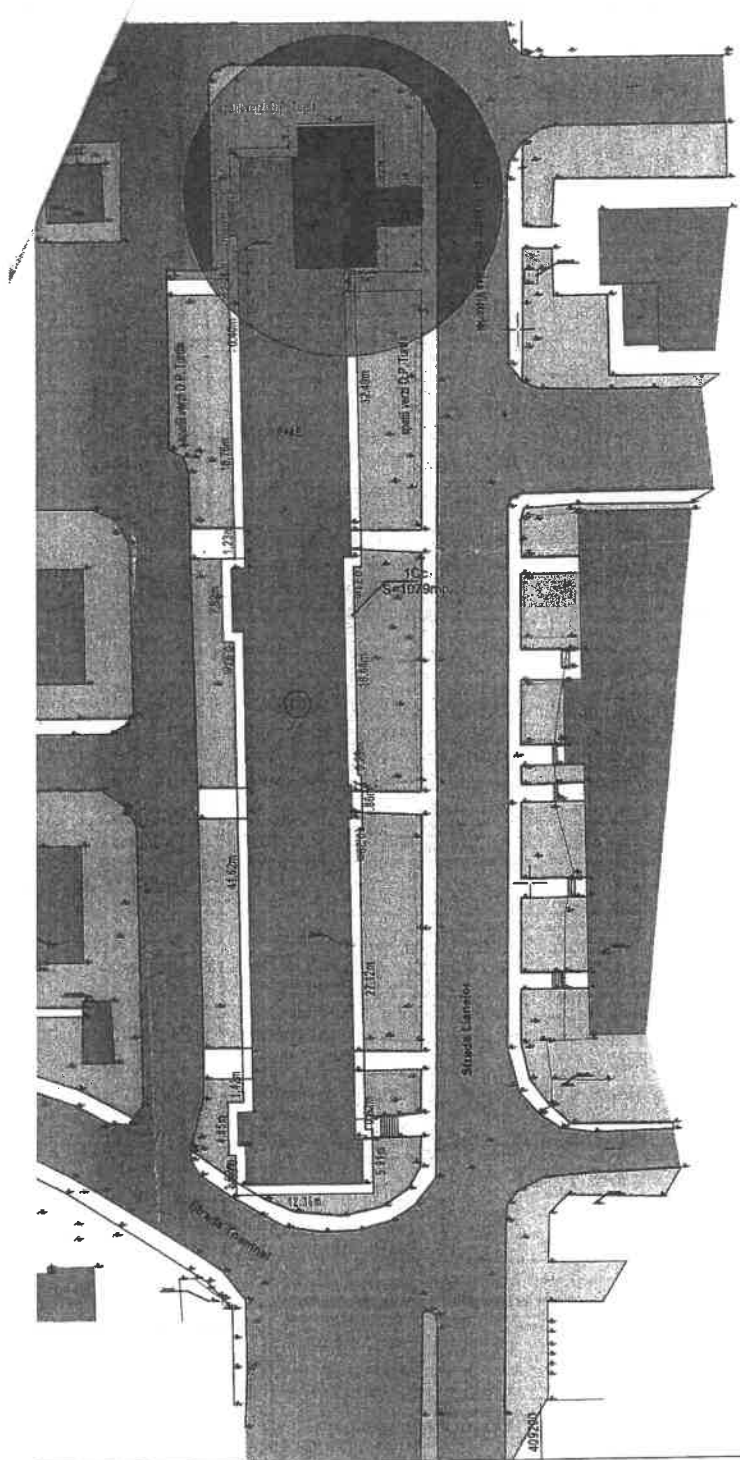




Acest document si informatiile pe care le contine pot fi utilizate exclusiv in scopul pentru care acesta a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea partiala sau integrala a prezentului document in alte scopuri, este interzisa fara acordul scris din partea SC IOZSA ANTONIU RUSSU 3 STUDIO SRL. Documentul este valabil numai cu stampilele si semnaturile proiectantilor si verificatorilor / expertilor in original sau copie.

 tel: +40744080776 +40754806097 e-mail: iozsastudio@gmail.com	verif./exp.	nume	semnatura	cerinta	referat/nr/data	beneficiar : <b>HOSTIUC SANDA</b> Mun. TURDA, str. Marin Preda, nr. 6, jud. Cluj, Romania	Pr. nr. 84/2022
	<b>IOZSA ANTONIU RUSSU</b> Turda, str. Abatorului, nr. 6A, jud. Cluj J12345 / 2020 CUI 43247606				proiect: EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE A APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, CREARE ACCES DIN EXTERIOR (PODEST+SCARI, AMPLASARE COPERTINA SI FRAMA LUMINOASA Mun. Turda, str. Lianelor, nr. 4, ap. 64, jud. Cluj		
Sef proiect	arh. Robert Iozsa			Scara: 1:200	planşa : <b>PLAN DE SITUATIE</b>		
Proiectat	ing. Cosmin Russu			Formal: A4 297x210			
Desenat	ing. Cosmin Russu			Data: 03/2023			
Verificat	arh. Robert Iozsa						

Str Lianelor nr 4



Parcela (2) C1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
27	562765.863	409174.710	10.590
28	562765.863	409185.300	3.619
29	562762.244	409185.297	0.732
30	562762.244	409184.565	6.692
31	562755.552	409184.565	1.874
32	562753.678	409184.565	20.863
33	562732.815	409184.565	0.681
34	562732.134	409184.565	1.667
35	562730.487	409184.565	0.710
36	562729.757	409184.565	0.713
37	562729.757	409183.852	20.717
38	562709.040	409183.852	0.288
39	562709.040	409184.140	0.533
40	562708.507	409184.140	1.882
41	562706.625	409184.140	0.602
42	562706.023	409184.140	0.288
43	562706.023	409183.852	20.954
44	562685.069	409183.852	1.808
45	562683.261	409183.852	6.202
46	562677.059	409183.852	0.615
47	562677.059	409184.467	4.071
48	562672.988	409184.463	10.522
49	562672.998	409173.941	3.618
50	562676.616	409173.944	0.654
51	562676.617	409173.290	3.008
52	562679.625	409173.293	1.417
53	562679.624	409174.710	3.609
54	562683.233	409174.710	1.813
55	562685.046	409174.710	21.615
56	562706.661	409174.710	1.805
57	562708.466	409174.710	14.617
58	562723.083	409174.710	0.966
59	562723.083	409173.744	5.781
60	562728.864	409173.744	1.229
61	562728.864	409174.973	1.461
62	562730.325	409174.973	1.804
63	562732.129	409174.973	15.499
64	562747.628	409174.973	0.397
65	562747.628	409175.370	6.074
66	562753.702	409175.370	1.778
67	562755.480	409175.370	6.764
68	562762.244	409175.370	0.663
69	562762.244	409174.707	3.619

S(2)=878.83sq.m P=214.814m

**Indici teritoriale**

**Bilanțul suprafețelor existente:**  
 S teren conf. CF col. 3732 = 1.079 mp  
 S utila ap. nr. 64 conf. CF 5821 = 37,40 mp  
 Regim de înălțime ap. 64: P

**Bilanțul suprafețelor propuse:**  
 S teren conf. CF col. 3732 = 1.079 mp  
 S utila ap. nr. 64 conf. CF 5821 = 37,40 mp  
 S extindere propusa: 43,00 mp

**Legenda:**

- ▶ -acces scara bloc
- ▶ -acces spațiu comercial propus
- -construcții existente
- -apartament studiat nr. 64
- -extindere propusa - zona concesionata
- -alee si scari acces propuse spre concesionare
- -drum existent
- -alei pietonale si semi-pietonale

**S extindere propusa pt. concesionare = 45,60 mp**  
**S alei si scari acces propuse pt. concesionare = 14,02 mp**  
**S totala teren propus pt. concesionare = 59,62 mp**

● -Zona studiată

15550 3 5100

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA

ANEXA nr.2



## ANEXA nr. 3

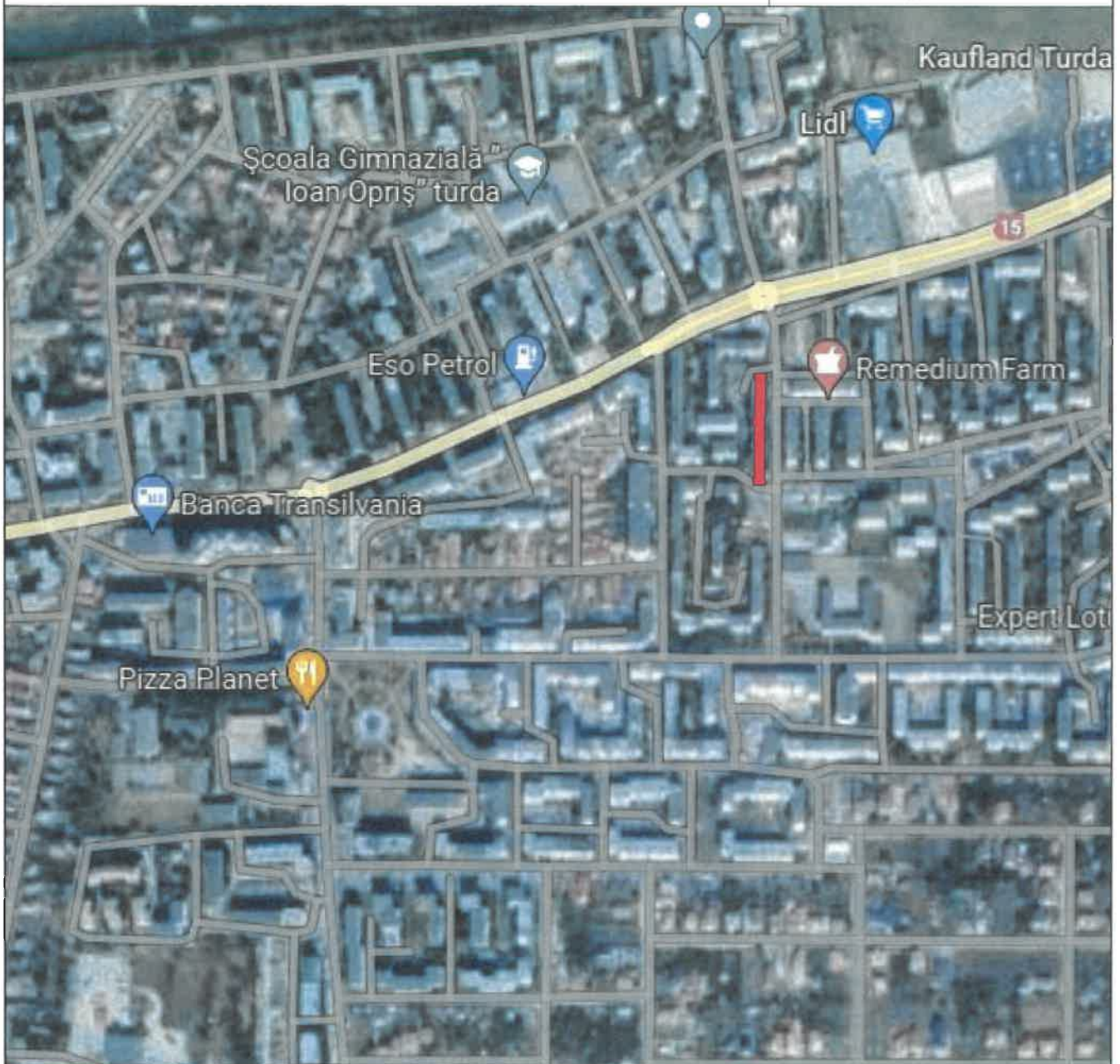
Teren intrav. Turda, str. Lianelor, nr. 4		17.05.2023	1 Eur =	Lei	4.9610
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	1079	1,100	1,080	840	1,000
Valoare oferta - cu TVA		25,000	59,500	21,000	25,000
<i>Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA</i>		22.7	55.1	25.0	25.0
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-5	-11	-5	-5
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>18.18</b>	<b>44.07</b>	<b>20.00</b>	<b>20.00</b>
<b>Elemente de comparatie specifice tranzactiei</b>					
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>18.2</b>	<b>44.07</b>	<b>20.00</b>	<b>20.00</b>
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>18.18</b>	<b>44.07</b>	<b>20.00</b>	<b>20.00</b>
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
<b>PRET (EURO/mp)</b>		<b>18.18</b>	<b>44.07</b>	<b>20.00</b>	<b>20.00</b>
<i>Condițiile pieței</i>	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0	0.0
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>18.18</b>	<b>44.07</b>	<b>20.00</b>	<b>20.00</b>
<b>Elemente de comparatie specifice proprietatii</b>					
<i>Localizare</i>	str. Lianelor	str. Lucafařului	str. Negru Vodă	str. N. Teclu	str. Funicularul ui
<i>Ajustare %</i>		5%	-30%	0%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.9	-13	0	1.0
<b>PRET CORECTAT (EURO/mp)</b>		<b>19.1</b>	<b>30.9</b>	<b>20.0</b>	<b>21.0</b>
<i>Acces la proprietate</i>	direct, asfalt+ balastat	direct, asfalt	direct, pietriș, asfalt	direct, asfalt,	direct, balastat
<i>Ajustare %</i>		-5%	0%	-5%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-0.9	0.0	-1.0	0.0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>18.2</b>	<b>30.9</b>	<b>19.00</b>	<b>21.0</b>
<i>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</i>	en el., apa/ canal, gaze- pe teren	la front	la front	en el., apa, canalizare, gaze-	la front
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	0%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		1	2.2	0.0	1
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>19.1</b>	<b>33.1</b>	<b>19.0</b>	<b>22.0</b>
<i>Vecinatati</i>	case stare slabă,	case,	case	case,	case stare slabă,
<i>Ajustare %</i>		0%	10%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	3.1	0.0	0.0

<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>19.1</b>	<b>36.1</b>	<b>19.00</b>	<b>22.0</b>
<b>Facilitati / impedimente</b>	forma regulată plat	forma regulată plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh. Plat	forma regulata/ teren plat
<b>Ajustare %</b>		0%	0%	0%	0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		0.0	0	0	0
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>19.1</b>	<b>36.1</b>	<b>19.0</b>	<b>22.0</b>
<b>Suprafata (mp)</b>	1079	1100	1080	840	1000
<b>Ajustare %</b>		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
<b>Ajustare (Euro)</b>		1.0	1.8	1.0	1.1
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>20.0</b>	<b>37.9</b>	<b>20.0</b>	<b>23.1</b>
<b>raport laturi</b>	aprox.1/3	aprox 1/1.5	22 ml, 1/2.3	19.2 ml, 1/2.28	17 ml, 1/3.5
<b>Ajustare %</b>		-5%	-10%	-5%	3%
<b>Ajustare (Euro)</b>		-0.9	-4.4	-1.0	0.6
<b>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</b>		<b>19.1</b>	<b>33.5</b>	<b>19.0</b>	<b>23.7</b>
<b>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</b>		9.1	35.7	8.0	8.7
<b>Ajustare totala bruta absoluta - %</b>		50.25%	81.10%	39.75%	43.50%
<b>Numar ajustari</b>		5	5	6	5
<b>Valoare estimata - euro/mp</b>	<b>19.0</b>	<b>CONCLUZIE:</b> Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
<b>Valoare estimata - lei/mp</b>	<b>94</b>				
<b>Valoare totala teren - euro- cu TVA</b>	<b>8,094</b>				
<b>Valoare totala teren- eur- fără TVA</b>	<b>6,800</b>				
<b>Valoare - lei- fără TVA</b>	<b>33,730</b>				



*Andrei Romulus Fabian*





**Amplasament studiat**

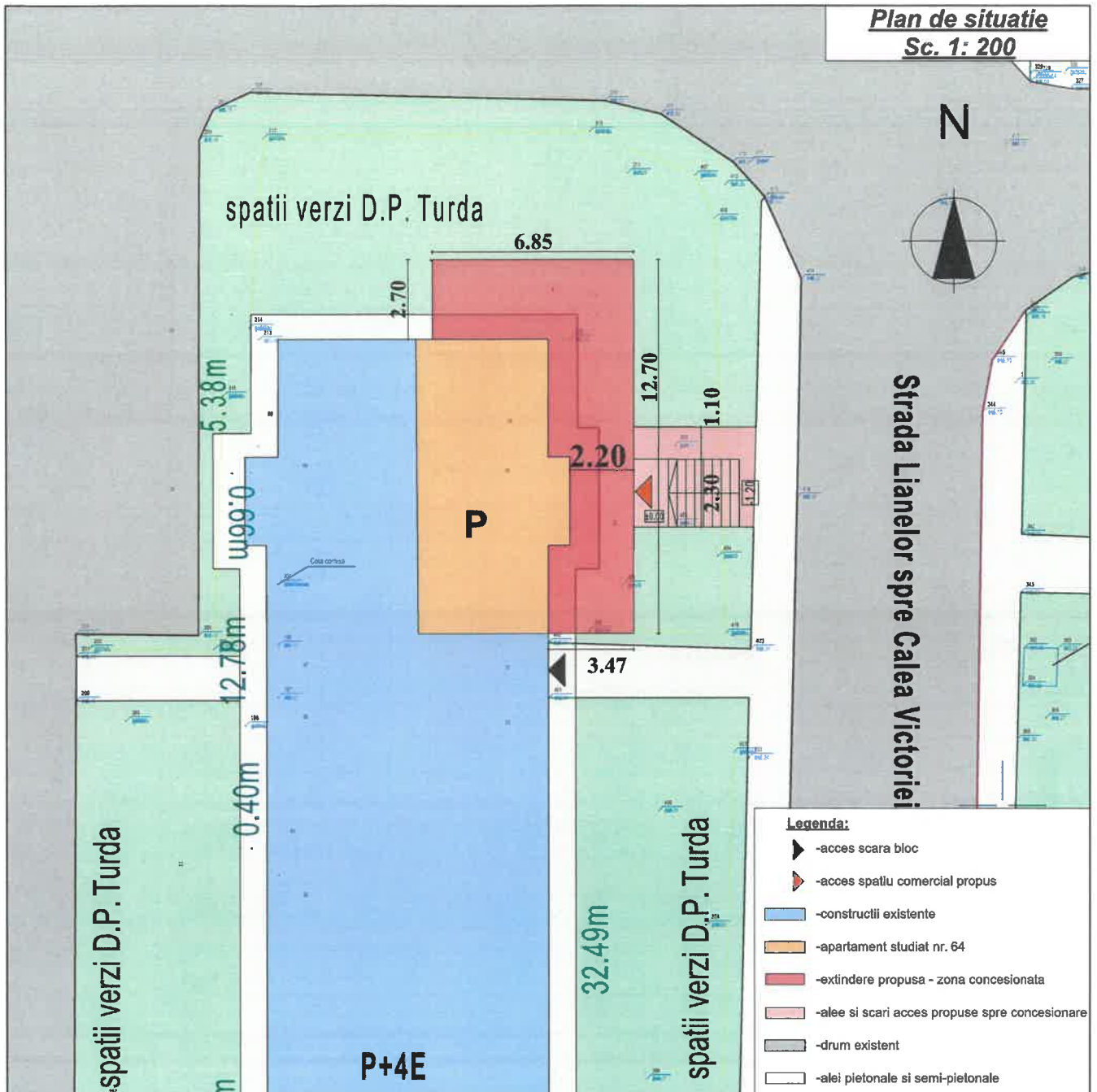


**LICENȚE ArchiCAD 25 :**

SN. 3-3573452  
SN. 3-3573453  
SN. 3-3573474  
SN. 3-4534947

Acest document și informațiile pe care le conține pot fi utilizate exclusiv în scopul pentru care acesta a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea parțială sau integrală a prezentului document în alte scopuri, este interzisă fără acordul scris din partea SC IOZSA ANTONIU RUSSU 3 STUDIO SRL. Documentul este valabil numai cu stampilele și semnăturile proiectanților și verificatorilor / experților în original sau copie.

 tel: +40744366776 +40754950597 e-mail: iar3astudio@gmail.com	verif./exp.	nume	semnatura	cerinta	referat/nr/data	Pr. nr. 84/2022
	<b>IOZSA ANTONIU RUSSU</b> 3 STUDIO Turda, str. Abatorului, nr. 6A, jud. Cluj J12/3491/2020 CUI 43247609				beneficiar :	
Sef proiect	arh. Robert Iozsa			Scara:	<b>proiect:</b> EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE. SCHIMBARE DE DESTINATIE A APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, CREARE ACCES DIN EXTERIOR (PODEST+SCARI), AMPLASARE COPERTINA SI FIRMA LUMINOASA Mun. Turda, str. Lianelor, nr. 4, ap. 64, jud. Cluj	faza : C.U.
Proiectat	ing. Cosmin Russu			Format: A4 297x210		
Desenat	ing. Cosmin Russu			Data: 03/2023	<b>plansa :</b> PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A.01
Verificat	arh. Robert Iozsa					



**Legenda:**

- acces scara bloc
- acces spatiu comercial propus
- constructii existente
- apartament studiat nr. 64
- extindere propusa - zona concesionata
- alee si scari acces propuse spre concesionare
- drum existent
- alei pietonale si semi-pietonale
- spatiu verde

S extindere propusa pt. concesionare = 45,60 mp  
S alee si scari acces propuse pt. concesionare = 14,02 mp  
S totala teren propus pt. concesionare = 59,62 mp

**LICENTE ArchiCAD 25 :**

SN. 3-3573452  
SN. 3-3573453  
SN. 3-3573474  
SN. 3-4534947



Acest document si informatiile pe care le contine pot fi utilizate exclusiv in scopul pentru care acesta a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea partiala sau integrala a prezentului document in alte scopuri, este interzisa fara acordul scris din partea SC IOZSA ANTONIU RUSSU 3 STUDIO SRL. Documentul este valabil numai cu stampilele si semnaturile proiectantilor si verficatorilor / expertilor in original sau copie.

	verif./exp.	nume	semnatura	cerinta	referat/nr/data	<b>beneficiar :</b>  <b>HOSTIUC SANDA</b> Mun. TURDA, str. Marin Preda, nr. 6, jud. Cluj, Romania	<b>Pr. nr.</b> 84/2022
	<b>IOZSA ANTONIU RUSSU</b> 3 S T U D I O Turda, str. Abatorului, nr. 6A, jud. Cluj J12/3491/2020 CUI 43247609						
Sef proiect	arh. Robert Iozsa			Scara: 1:200	<b>proiect:</b> EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE A APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, CREARE ACCES DIN EXTERIOR (PODEST+SCARI), AMPLASARE COPERTINA SI FIRMA LUMINOASA Mun. Turda, str. Lianelor, nr. 4, ap. 64, jud. Cluj	<b>faza :</b> C.U.	
Proiectat	ing. Cosmin Russu			Format: A4 297x210			
Desenat	ing. Cosmin Russu			Data: 03/2023	<b>plansa :</b> <b>PLAN DE SITUATIE</b>	<b>A.02'</b>	
Verificat	arh. Robert Iozsa						



LICENTE ArchCAD 24 :

SN. 3-3573452  
SN. 3-3573453  
SN. 3-3573474  
SN. 3-4534947

Acest document si informatiile pe care le contine pot fi utilizate exclusiv in scopul pentru care acestia a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea partiala sau integrala a prezentului document in alte scopuri, este interzisa fara acordul scris din partea SC IOZSA ANTONIU RUSSU 3 STUDIO SRL. Documentul este valabil numai cu stampilele si semnaturile proiectantilor si verficatorilor / expertilor in original sau copie.

 Tel: +40744368776 +40754950597	verif./exp.	nume	semnatura	cerinta	referat/nr/data	Pr. nr.
	<b>IOZSA ANTONIU RUSSU</b> S T U D I O BIROU DE ARHITECTURA Turda, str. Abatorului, nr. 6A, jud. Cluj, J12/3491/2020 CUI 43247809				beneficiar :	
Sef proiect	arh. Robert Ioza		<i>RI</i>	Scara:	proiect :	faza :
Proiectat	ing. Cosmin Russu		<i>CR</i>	Format:	EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE A APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, CREARE ACCES DIN EXTERIOR PODEST +SCARA, AMPLASARE COFERINA SI FRAMA LUMINGASA Mun. Turda, str. Lianelor, nr. 4, et. 84, jud. Cluj, Romania	D.T.A.C.
	arh. stag. Corneliu Antoniu		<i>CA</i>	A3 297x420		
Desenat	arh. stag. Corneliu Antoniu		<i>CA</i>	Data:	plansa :	A.04
Verificat	arh. Robert Ioza		<i>RI</i>	03/2023	<b>PERSPECTIVE EXTERIOARE</b>	



LICENȚE ArchiCAD 24 :

SN. 3-3573452  
SN. 3-3573459  
SN. 3-3573474  
SN. 3-4534947

Acest document și informațiile pe care le conține pot fi utilizate exclusiv în scopul pentru care acesta a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea parțială sau integrală a prezentului document în alte scopuri, este interzisă fără acordul scris din partea SC IOZSA ANTONIU RUSSU 3 STUDIO SRL. Documentul este valabil numai cu stampele și semnăturile proiectanților și verificantilor / experților în original sau copie.

 Nr. +40744366776 +40764950597	verif./exp.	nume	semnatura	cerinta	referat/nr/data	Pr. nr.
	<b>IOZSA ANTONIU RUSSU</b> 3 S T U D I O BIROU DE ARHITECTURA Turda, str. Abatorului, nr. 6A, Jud.Cluj, J12/34512020 Cluj 43247809				beneficiar :	
Sef proiect	arh. Robert Iozsa			Scara: 1:50	project :	faza :
Proiectat	ing. Cosmin Russu			Format: A3 297x420	EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE A APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, CREARE ACCES DIN EXTERIOR PODEST	D.T.A.C.
Desenat	arh. stag. Corneliu Antoniu			Data: 03/2023	Mun. Turda str. Lianelor nr. 4, ap. 6A, Jud. Cluj, Romania	A.05
Verificat	arh. Robert Iozsa				planșa : PERSPECTIVE EXTERIOARE	

**Plan de situatie**  
**Sc. 1: 500**

N



Parcela (2) C1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
27	562765.863	409174.710	10.590
28	562765.863	409185.300	3.619
29	562762.244	409185.297	0.732
30	562762.244	409184.565	6.692
31	562755.552	409184.565	1.874
32	562753.678	409184.565	20.863
33	562732.815	409184.565	0.681
34	562732.134	409184.565	1.667
35	562730.467	409184.565	0.710
36	562729.757	409184.565	0.713
37	562729.757	409183.852	20.717
38	562709.040	409183.852	0.288
39	562709.040	409184.140	0.533
40	562708.507	409184.140	1.882
41	562706.625	409184.140	0.602
42	562706.023	409184.140	0.288
43	562706.023	409183.852	20.954
44	562685.069	409183.852	1.808
45	562683.261	409183.852	6.202
46	562677.059	409183.852	0.615
47	562677.059	409184.467	4.071
48	562672.988	409184.463	10.522
49	562672.998	409173.941	3.618
50	562676.616	409173.944	0.654
51	562676.617	409173.290	3.008
52	562679.625	409173.293	1.417
53	562679.624	409174.710	3.609
54	562683.233	409174.710	1.813
55	562685.046	409174.710	21.615
56	562706.661	409174.710	1.805
57	562708.466	409174.710	14.617
58	562723.083	409174.710	0.966
59	562723.083	409173.744	5.781
60	562728.864	409173.744	1.229
61	562728.864	409174.973	1.461
62	562730.325	409174.973	1.804
63	562732.129	409174.973	15.499
64	562747.628	409174.973	0.397
65	562747.628	409175.370	6.074
66	562753.702	409175.370	1.778
67	562755.480	409175.370	6.764
68	562762.244	409175.370	0.663
69	562762.244	409174.707	3.619

S(2)=878.83sq.m P=214.814m

**Indici teritorialii**

**Bilanțul suprafețelor existente:**

S teren conf. CF col. 3732 = 1.079 mp  
S utila ap. nr. 64 conf. CF 5821 = 37,40 mp  
Regim de înaltime ap. 64: P

**Bilanțul suprafețelor propuse:**

S teren conf. CF col. 3732 = 1.079 mp  
S utila ap. nr. 64 conf. CF 5821 = 37,40 mp  
S extindere propusa: 43,00 mp

**Legenda:**

- ▶ -acces scara bloc
- ▶ -acces spatiu comercial propus
- -constructii existente
- -apartament studiat nr. 64
- -extindere propusa - zona concesionata
- -alee si scari acces propuse spre concesionare
- -drum existent
- -alei pietonale si semi-pietonale
- -spatiu verde

**LICENTE ArchiCAD 25:**

SN. 3-3573452  
SN. 3-3573453  
SN. 3-3573474  
SN. 3-4534947

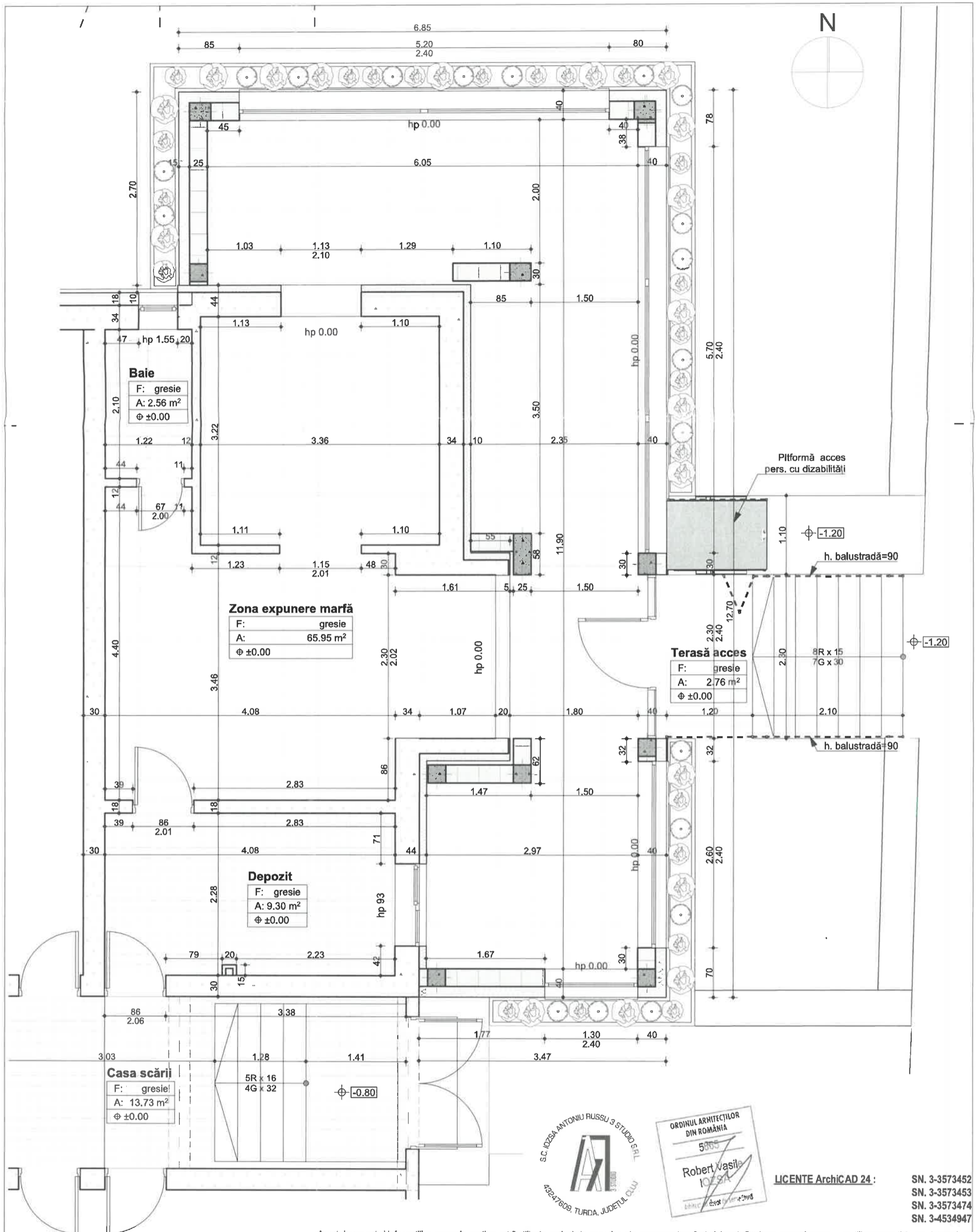
**S extindere propusa pt. concesionare = 45,60 mp**  
**S alee si scari acces propuse pt. concesionare = 14,02 mp**  
**S totala teren propus pt. concesionare = 59,62 mp**

● -Zona studziata



Acest document si informatiile pe care le contine pot fi utilizate exclusiv in scopul pentru care acesta a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea partiala sau integrala a prezentului document in alte scopuri, este interzisa fara acordul scris din partea SC IOZSA ANTONIU RUSSU 3 STUDIO SRL. Documentul este valabil numai cu stampilele si semnaturile proiectantilor si verifcatorilor / expertilor in original sau copie.

 tel: +40744366776 +40754950597 e-mail: iar3studio@gmail.com	verif./exp.	nume	semnatura	cerinta	referat/nr/data	Pr. nr. 84/2022
	IOZSA ANTONIU RUSSU 3 S T U D I O Turda, str. Abatorului, nr. 6A, jud. Cluj J12/349/2020 CUI 43247809				beneficiar : HOSTIUC SANDA Mun. TURDA, str. Marin Preda, nr. 6, jud. Cluj, Romania	
Sef proiect	arh. Robert Ioza				proiect: EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE A APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, CREARE ACCES DIN EXTERIOR (PODEST+SCARI), AMPLASARE COPERTINA SI FIRMA LUMINOASA Mun. Turda, str. Lianelor, nr. 4, ap. 64, jud. Cluj	faza : C.U.
Proiectat	ing. Cosmin Russu					
Desenat	ing. Cosmin Russu				planșa : PLAN DE SITUATIE	A.02
Verificat	arh. Robert Ioza					



LICENȚA ArchiCAD 24 : SN. 3-3573452  
 SN. 3-3573453  
 SN. 3-3573474  
 SN. 3-4534947

Acest document și informațiile pe care le conține pot fi utilizate exclusiv în scopul pentru care acesta a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea parțială sau integrală a prezentului document în alte scopuri, este interzisă fără acordul scris din partea SC IOZSA ANTONIU RUSSU 3 STUDIO SRL. Documentul este valabil numai cu stampilele și semnăturile proiectanților și verificatorilor / experților în original sau copie.

 tel: +40744366776 +40754950597	verif./exp.	nume	semnatura	cerinta	referat/nr/data	beneficiar : HOSTIUC SANDA Mun. TURDA, str. Marin Preda, nr. 6, jud. Cluj, Romania	Pr. nr. 84/2022
	<b>IOZSA ANTONIU RUSSU</b> 3 STUDIO BIROU DE ARHITECTURA Turda, str. Abatorului, nr. 6A, jud. Cluj, J12/3491/2020 CUI 43247609						
Sef proiect	arh. Robert Iozsa		<i>RR</i>	Scara: 1:50	planșa : <b>PLAN PARTER PROPUS</b>	faza : <b>D.T.A.C.</b>	<b>A.03</b>
Proiectat	ing. Cosmin Russu		<i>RR</i>	Format: A3 297x420			
Desenat	arh. stag. Corneliu Antoniu		<i>P</i>	Data: 03/2023			
Verificat	arh. Robert Iozsa		<i>RR</i>				