

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 127

din data de 29.06.2023

privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 44,00 mp situat în municipiul Turda, str. Pavel Dan, nr. 3, județul Cluj, proprietatea Municipiului Turda - domeniul privat, în cotă de 1/1, înscris în CF nr.52953 Turda (nr.CF vechi 4254), cu număr top 1703/1/2

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

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 44,00 mp situat în municipiul Turda, str. Pavel Dan, nr. 3, județul Cluj, proprietatea Municipiului Turda - domeniul privat, în cotă de 1/1, înscris în CF nr.52953 Turda (nr.CF vechi 4254), cu număr top 1703/1/2, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* nr. 24062 21.06.2023 al Serviciului Evidența Patrimoniului, *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanțe, prognoze economice, investiții*, nr. 2 pentru – *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare* și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții* ale Consiliului Local al municipiului Turda, precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat IRF CONSULTING SRL.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 139, alin. 3, art. 196, alin. 1, lit. a, art. 364, alin. 1 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 vânzarea, fără licitație publică, a imobilului teren în suprafață de 44,00 mp situat în municipiul Turda, str. Pavel Dan, nr. 3, județul Cluj, proprietatea Municipiului Turda - domeniu privat, în cotă de 1/1, înscris în CF nr.52953 Turda (nr. CF vechi 4254), cu număr top 1703/1/2, către Gruian Octavian și soția Gruian Cristina-Mihaela.

Art. 2. Prețul de vânzare, stabilit prin raportul de evaluare din 17.05.2023, întocmit de către IRF CONSULTING SRL, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 11.440 lei valoare fără TVA, la care se adaugă TVA 19 %. Prețul stabilit va fi achitat în termen de 10 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3. Prețul de vânzare precizat la art. 2, va fi achitat integral într-o singură tranșă.

Art. 4. Facturarea și încasarea contravalorii contractului se face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

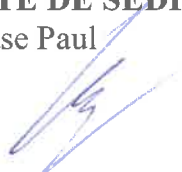
Art. 5. Cumpărătorii pot solicita întăbularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică cât și cele privind întăbularea terenului vor fi suportate de cumpărători.

Art. 6. Se împuternicește Primarul municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 7. 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 Impozite și Taxe Locale și Direcției Economice, și beneficiarilor, în vederea ducerii la îndeplinire și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Năstase Paul



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



VOTURI: pentru 17
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 17.

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Pavel Dan, nr. 3, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda.**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii- terenului incadrat in Domeniul privat al Municipiului Turda****Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.**

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 17.05.2023, in Oras Turda, Str. Pavel Dan, nr. 3, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan Cismaş, reprezentantul Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat: 1 parcela de teren intravilan, inscris la BCPI Turda:
- CF nr. 52953- in suprafata de 44 mp.**

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

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

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

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

Metodologia de evaluare aplicata:

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

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

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului : 52.40 EUR/mp**

- **Parcela cu S= 44 mp - V= 2.306 EUR, adica cca. 11.440 Lei (rotunjit)**

Valoarile nu includ valoarea TVA

Ipozeze:

- *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 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

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. Pavel Dan, nr. 3 , 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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Pavel Dan, nr. 3 , jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda- domeniul privat

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

Mai 2023

CUPRINS

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

ANEXE

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

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 95 din 18.05.2023

1. EVALUATOR	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">▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA▪ Strada Fagului, nr. 63-69,▪ Telefon 0722- 983 884,▪ E-mail: irfcons@yahoo.com	
2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 3, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-1 PARCELA TEREN INTRAVILAN inscrise la BCPI Turda: - CF nr. 52953- in suprafata de 44 mp	
Proprietar	MUNICIPIUL Turda- - domeniul privat	
Adresa proprietatii	▪ Oras Turda, Str. Pavel Dan, nr. 3	
Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata	
4. DECLARAREA VALORII		
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	Valoarea de piata a terenului: V= 2.306 EUR, adica cca. 11.440 LEI	

*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 în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 17.05.2023.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe parti.

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

➤ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 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. Pentru estimarea valorii de piata a terenului evaluat se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective. Astfel, valoarea a fost estimata pentru o suprafata de 250 mp (suprafata minima pentru construire) si s-a alocat ulterior valoare pentru suprafata parcelei de 44 mp.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan amplasata in Turda, Str. Pavel Dan, nr. 3 , in suprafata:

- 44 mp - in scris in CF nr. 52953.

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. Pavel Dan, nr. 3, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda

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

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan. Extras de Carte Funciara a fost disponibil la data evaluarii- copie in ANEXA 1.

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data

raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

Proprietar: MUNICIPIUL TURDA- domeniul privat.

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

- Terenul inregistrat in CF 52953- dobândit prin lege, inregistrat in CF sub act nr.187/19.12.2002 si act nr. 12666/30.03.2023

Terenul a fost indicat si identificat de catre reprezentantul proprietarului

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

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

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

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

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

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

2.8 SURSE DE INFORMATII

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

2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Identificarea scriptică:

Dobândirea:

- Prin LEGE: act 19/12/2002 și nr. 12666/30.03.2023
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA ÎN ZONA, VECINATĂȚI

În imediată apropiere proprietăți de tip reședințe individuale în zona istorică a orașului, instituții de învățământ (Colegiul Mihai Viteazul la cca. 350 m), spații comerciale în apropiere- Piața Republicii este o zonă cu multe spații comerciale, sedii de bănci, unități de cazare, instituții de cultură.

Plan de încadrare în zonă în Anexa 3.

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

În zonă se află supermarketuri Carrefour (la cca. 600 m), Penny market la cca. 500 m și KAUFLAND, LIDL, PROFİ (la cca. 4000 m- Calea Victoriei),

În zonă se află :

- Centrul istoric al orașului – piața Republicii
- Unități comerciale la cca 400- 600 m, magazine tip ABC, spații comerciale și prestări servicii în imediată apropiere
- Primăria Turda la cca. 1000 m în Piața 1 Decembrie
- Atracții turistice : Salina TURDA (cca.3 km) , Baile Turda, Grădina Zoologică la cca. 3.5 km.

Instituții de cultură- se află în apropiere

Unități medicale- în centrul orașului și cabinete medici de familie în cartierele MICRO I- III, Spitalul Municipal la cca. 500 m

Sedii de bănci- la cca 400- 600 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFFEISEN Bank, CEC Bank în Piața Republicii

Utilități edilitare:

Retea urbană de energie electrică: *existentă*

Retea urbană de apă: *existentă*

Retea urbană de canalizare: *nu este*

Retea urbană de termoficare: *nu este*

Retea urbană de gaze: *existentă*

Retea urbană de telefonie mobilă: *existentă*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte unifamiliale, cu acces din strada Pavel Dan
- Suprafata parcelei de teren $S = 44 \text{ mp}$
- Parcela de teren provine prin dezmembrarea unei parcele cu suprafata de aprox. 250 mp si front la strada de 9 ml
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat ce face legatura intre str. M. Eminescu si str. Gh. Barițiu

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

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

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

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

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

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate 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 ultima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici sau aparitia altor investitori in zona- RIGIPS Romania, PARMUR,, I&C Transilvania Constructii, etc. Numarul investitiilor in constructii a fost in continua crestere mai ales pe principalele artere de circulatie.

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

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare- adecvate proprietăților individuale- se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de case/vile si mai nou pensiuni- numarul redus de spatii de cazare fata de 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 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

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 (DURGĂU)- pentru investitii imobiliare de tip hotel/pensiune.

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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- case de locuit”** .

Având in vedere suprafața terenului analizat- 44 mp- teren neconstruibil (suprafața minima conform PUG Turda rste de 150 mp) decât prin alipirea cu proprietățile adiacente.

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 abordări în evaluare :

- a) abordarea prin piață;
- 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, prea mică pentru a fi clasată la terenuri construibile. Suprafața minimă a unui teren construibil, conform PUG Turda este de 150 mp. Pentru estimarea valorii de piață a parcelei de teren se impune ca valoarea să fie adecvată și comparabilă cu tranzacționarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafețe construibile, acordând corecții obiective.

Astfel, în analiza se ia o suprafață totală de 250 mp (suprafața totală a terenului din care provine prin dezmembrare parcela analizată) și se alocă valoarea aferentă suprafeței de 44 mp .

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, componentele non-imobiliare.

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

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

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.

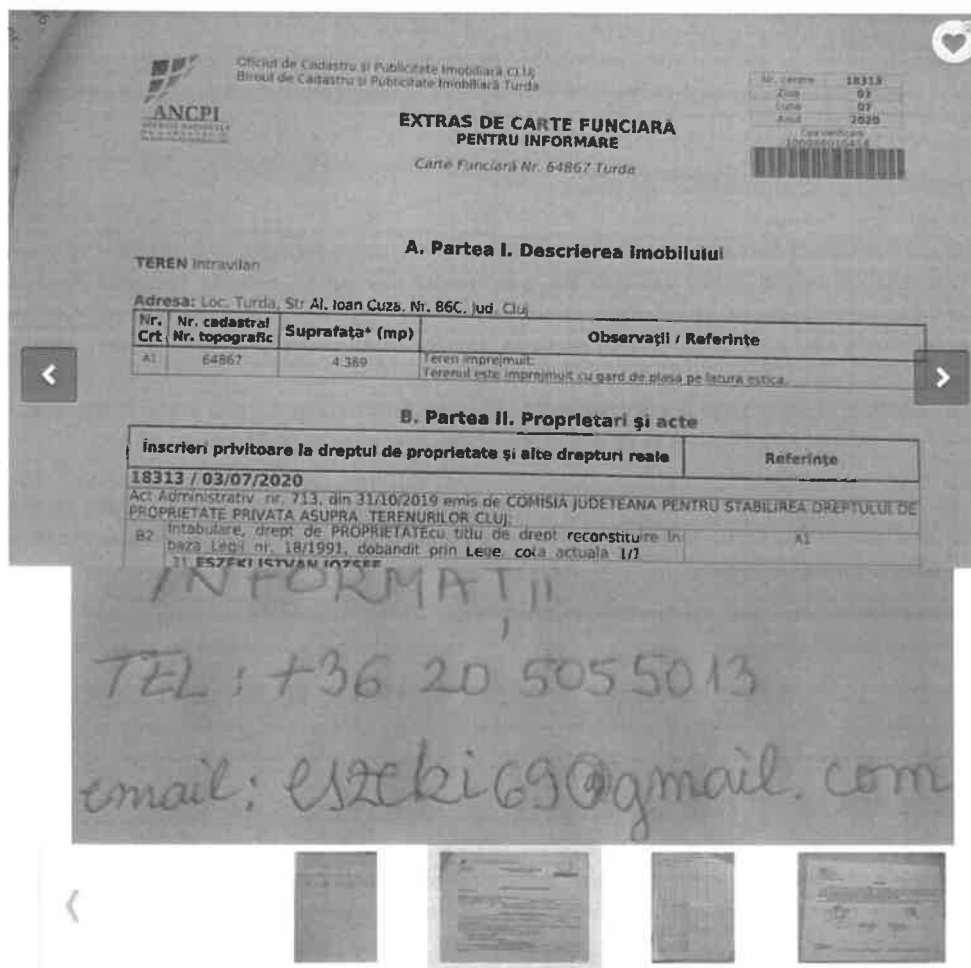
În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicațiile care au anunțuri imobiliare și de la consultarea unor agenții imobiliare, precum și unele tranzacții cunoscute de evaluator.

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:

Comparabilă A : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-turda-jud-cluj/dhgh4h8g33i271d7d1g3ieg1ee70hh5g.html>

Obs.- terenul a fost pe amplasamentul fostului Târg de animale.



Descriere

Vând teren intravilan constructii si curti 4369 m2 , Turda str. Alexandru Ioan Cuza 86 C

Avem : "Titlu de proprietate"

Extras funciar

nr cadastral: 64867

Pret total fix 275000 eur

Vezi detalii pe www.romimo.ro



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
Activ pe 14 mai 2023

[074 447 4171](tel:0744474171) [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: 1 080 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.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-1500-mp-in-zona-de-case-turda-IDwvNv.html>

Cluj (judet), Strada Nicolae Vladutiu null, Cluj (judet), Turda, Cluj (judet) 1 500 m² 120 000 €

BLITZ Arată toate anunțurile



BLITZ
Agenție
0264 333 777

+40

Alege motivul pentru



Adminstratorul acestor da

Teren de vanzare 1500 mp, in zona de case, Turda

Cluj (judet), Strada Nicolae Vladutiu null, Cluj (judet), Turda, Cluj (judet)

120 000 €

80 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
3.530 RON /luna

Avans:
89.100 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață	1.500 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Comparabila D – vezi :

https://www.google.com/maps/@46.5817065,23.7584379,3a,75y,267.52h,93.14t/data=!3m6!1e1!3m4!1sMjFrkk7yEZc3u7f4B85_2Q!2e0!7i16384!8i8192

Cluj (judet), Turda, Cluj (judet) 620 m² 25 000 € Salvați

Agentia Romidia Arată toate anunțurile



Agentia Romidia
Agenție
0747 865 723

+40

Alege motivul pentru conta

Terenuri constructie Turda Noua

Cluj (judet), Turda, Cluj (judet)

25 000 €

40 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
735 RON /luna

Avans:
18.563 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață	620 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

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

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, apa curenta
Tip acces	nepavat

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:

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
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			
Conditiiile pietei	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - toate comparabilele sunt valabile pentru Mai 2023			
Incadrare teren	intravilan	intravilan			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	250	4,369	1,080	1,500	620
		ajustări pozitive față de comparabile -suprafata mare mai greu vandabilă			
Ajustari		10%	5%	5%	5%
Vecinatati	zona istorică, locuințe	case, vile,	case	case, vile,	case, vile
		-10%	0%	-10%	0%
		zona istorică a orașului- probabil vor fi restricții de construire			
Localizare	str. Pavel Dan	str. Al. I. Cuza	str. Negru Vodă	str. N. Vlăduțiu	str. Gh. Barițiu

		ajustări pozitive funcție de apropierea față de centrul orașului			
<i>Ajustari</i>		20%	20%	5%	30%
Dotare cu utilități	en el., apa/ canal, gaze- pe teren	la front	la front	la front	in apropiere
<i>Ajustari</i>		ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu bransamente. T4 nu are rețea gaze			
		5%	5%	5%	20%
Raportul laturilor	aprox.1/3	comparabil	22 ml, 1/2.3	30 ml, 1/1.7	acces 2 străzi
		0%	5%	-10%	10%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor foarte bun pentru construire in plaja 1/1 - 1/3- ajustare negativă față de comparabila T3 - raport laturi mai favorabil și front la stradă adecvat				
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 T4** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **62.4 EUR/mp**.

Terenurile oferitate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicite valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este **52.4 EUR/mp**.

Valoarea parcelei de teren in suprafata de 250 mp devine:

$$V = 13.100 \text{ EUR, adica cca. } 64.990 \text{ Lei (rotunjit)}$$

Intrucat valoarea a fost estimata pentru o parcela de 250 mp, valoarea alocata pentru parcela de 44 mp supusa evaluarii este :

Parcela cu S= 44 mp - V= 2.306 EUR, adica cca. Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

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

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

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- Parcela cu S= 44 mp - V= 2.306 EUR, adica cca. 11.440 Lei (rotunjit)

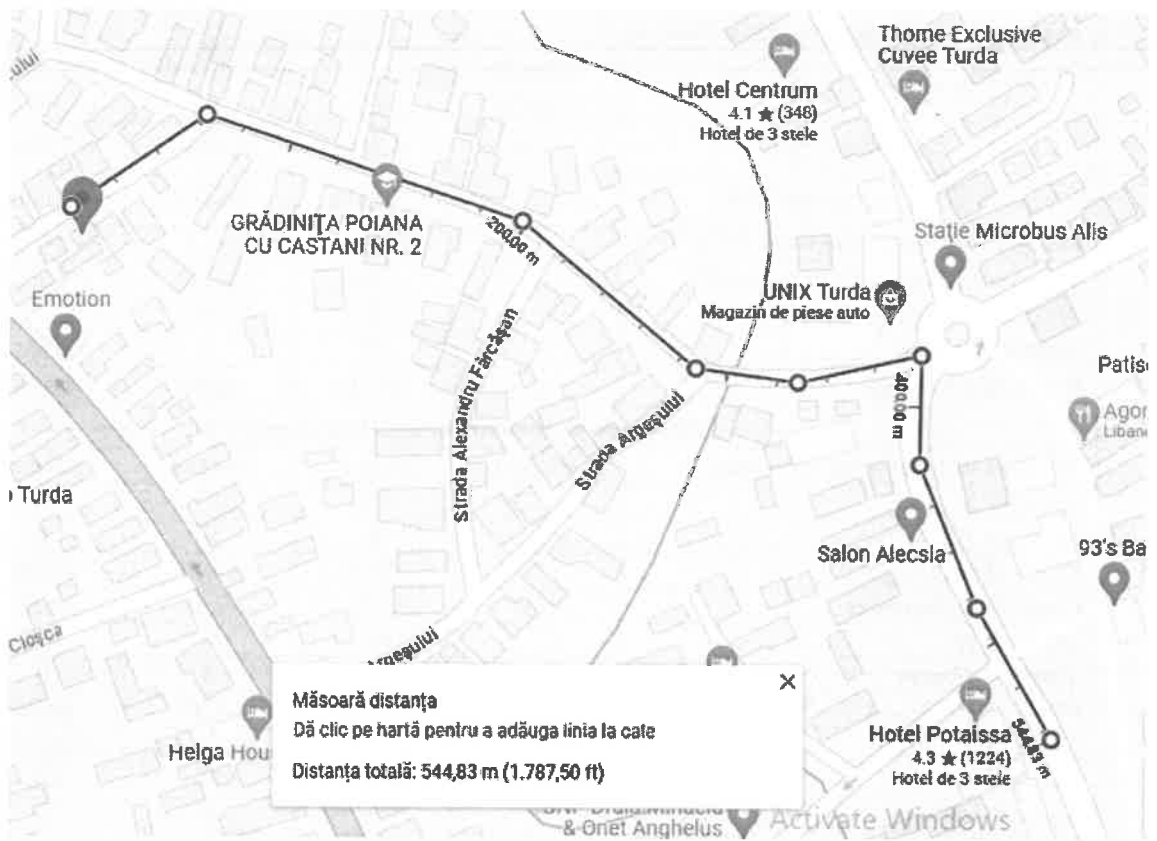
Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 și 104.

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA

DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	V= 2.306 EUR, adica cca. 11.440 Lei
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

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



Teren intrav. Turda, str. Pavel Dan, nr. 3		17.02.2022	1 Eur =	Lei	4.9610
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	250	4,369	1,080	1,500	620
Valoare oferta - cu TVA		279,616	59,500	120,000	25,000
<i>Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA</i>		64.0	55.1	80.0	40.3
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-13	-11	-16	-8
PRET (EURO/mp)		51.20	44.07	64.00	32.26
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
<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
PRET (EURO/mp)		51.2	44.07	64.00	32.26
<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
PRET (EURO/mp)		51.20	44.07	64.00	32.26
<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
PRET (EURO/mp)		51.20	44.07	64.00	32.26
<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
PRET CORECTAT (EURO/mp)		51.20	44.07	64.00	32.26
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
<i>Localizare</i>	str. Pavel Dan	str. Al. I. Cuza	str. Negru Vodă	str. N. Vlăduțiu	str. Gh. Barițiu
<i>Ajustare %</i>		20%	20%	5%	30%
<i>Ajustare (Euro)</i>		10.2	9	3	9.7
PRET CORECTAT (EURO/mp)		61.4	52.9	67.2	41.9
<i>Acces la proprietate</i>	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, pietriș, asfalt	direct, asfalt,	direct, balastat
<i>Ajustare %</i>		0%	5%	0%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	2.2	0.0	3.2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		61.4	55.1	67.20	45.2
<i>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</i>	en el., apa/canal, gaze-pe teren	la front	la front	la front	in apropiere
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	5%	20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		3	2.2	3.2	6
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		64.0	57.3	70.4	51.6
<i>Vecinatati</i>	zona istorică, locuințe	case, vile,	case	case, vile,	case, vile
<i>Ajustare %</i>		-10%	0%	-10%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-6.1	0.0	-6.7	0.0

PRET AJUSTAT (EURO/mp)		57.9	57.3	63.68	51.6
Facilitati / impedimente	forma dreptungh., plat	forma poligonală, pantă ușoară	forma dreptungh., plat	forma dreptungh. Pantă	forma regulata/ teren pantă ușoară
Ajustare %		0%	0%	5%	10%
Ajustare (Euro)		0.0	0	3	3
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		57.9	57.3	66.9	54.8
Suprafata (mp)	250	4369	1080	1500	620
Ajustare %		10.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Ajustare (Euro)		5.8	2.9	3.3	2.7
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		63.6	60.2	70.2	57.6
raport laturi	aprox. 1/3	comparabil	22 ml, 1/2.3	30 ml, 1/1.7	acces 2 străzi
Ajustare %		0%	5%	-10%	10%
Ajustare (Euro)		0.0	2.2	-6.4	3.2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		63.6	62.4	63.8	60.8
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		37.5	29.3	46.1	36.6
Ajustare totala bruta absoluta - %		73.30%	66.50%	71.98%	113.50%
Numar ajustari		5	5	6	5
Valoare estimata - euro/mp	62.4	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
Valoare estimata - lei/mp	309				
Valoare totala teren - euro- cu TVA	15,591				
Valoare totala teren - euro- fără TVA	13,100				
Valoare - lei- fără TVA	64,990				



Str. Pavel Dan



str. Pavel Dan- intersecția cu str. M. Eminescu



Vedere spre Colegiul M. Viteazu



str. Pavel Dan nr. 3



Teren evaluat

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52953 Turda

Nr. cerere	25269
Ziua	21
Luna	06
Anul	2023
Cod verificare 100142947554	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:4254

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1703/1/2	44	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16608 / 25/04/2023 Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA; Act Administrativ nr. 12666, din 30/03/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1703/1/2	44	

* 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	altele	-	44	-	-	1703/1/2	

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,

21/06/2023, 08:46

