

HOTĂRÂREA NR. 130

din data de 29.06.2023

privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 436 mp, situat în municipiul Turda, str. Ștefan cel Mare nr. 44, cu număr cadastral 65322, către S.C. AGROLIV S.R.L.

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

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 436 mp, situat în municipiul Turda, str. Ștefan cel Mare nr. 44, cu număr cadastral 65322, către S.C. AGROLIV S.R.L., elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* nr. 24150/21.06.2023 al Serviciului Evidența Patrimoniului, *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanțe, prognoze economice, investiții* și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda, precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 2, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c și alin. 6, lit. b, 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 436 mp, situat în municipiul Turda, str. Ștefan cel Mare nr. 44, cu număr cadastral 65322, către S.C. AGROLIV S.R.L.

Art. 2 . Prețul de vânzare, stabilit prin raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 113.450 lei, la care se adaugă T.V.A. 19 %.

Art. 3. Prețul de vânzare precizat la art. 2 va fi achitat integral în termen de 10 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 4. Facturarea și încasarea prețului prevăzut în contractual de vânzare-cumpărare se face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Turda.

Art. 5. Cumpărătorul poate solicita intabularea 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 intabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

Art. 6. Se împuternicește Primarul municipiului Turda să desemneze, prin dispoziție, un consilier din cadrul aparatului de specialitate, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

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 Economice, în vederea ducerii la îndeplinire și domnului Nicoară Liviu, administrator al S.C. AGROLIV S.R.L. 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 15
împotrivă -
abțineri 2

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 17.

Serviciul Evidență Patrimoniu
Nr. 24150/21.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a a imobilului teren în suprafață de 436 mp, situat în Turda, str. Ștefan cel Mare nr. 44, cu număr cadastral 65322, către S.C. AGROLIV S.R.L.

Ca urmare a solicitării domnului Liviu Nicoară, administrator al S.C. AGROLIV S.R.L., înaintată prin cererea înregistrată sub nr. 20336/23.05.2023, privind cumpărarea terenului în suprafață de 436 mp, str. Ștefan cel Mare nr. 44, pe care se afla clădirea cu nr. cadastral 65322-C1, proprietatea S.C. AGROLIV S.R.L., propunem vânzarea terenului sus-menționat, în baza prevederilor art. 364 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în conformitate cu care : “ *în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local sau Județean, după caz .*” Potrivit art. 363, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale. Ținând cont de faptul că imobilul menționat nu va putea fi altfel exploatat decât prin vânzarea terenului aferent construcției către proprietarul acesteia, consiliul local al municipiului Turda poate hotărî valorificarea terenului în modalitatea propusă.

Clădirea existentă pe terenul solicitat a fost dobândită de S.C. AGROLIV S.R.L. prin cumpărare de la FEDERALCOOP CLUJ Societate cooperativa de consum, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 2236/09.06.2021 și are următoarele caracteristici: clădire cu 1 nivel, suprafață construită la sol de 78 mp, Corp 11, construcție cu fundație de beton, zidărie din cărămidă și acoperită cu țiglă, compusă din antreu, birou merceologie, magazie mobilă și punct alimentar, în suprafață de 78 mp. Totodată, prin contractul vânzare cumpărare sus-amintit, FEDERALCOOP CLUJ Societate cooperativa de consum a transmis și dreptul de folosință asupra terenului pe care se află construcția vândută, pe care l-a deținut în temeiul prevederilor art. 107 din Legea nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

Imobilul teren în suprafață totală de 436 de mp situat în Turda, str. Ștefan cel Mare nr. 44, înscris în C.F. nr. 65322 Turda, având categoria de folosință curți construcții face parte din domeniul privat al municipiului Turda, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 194/25.11.2021 și extrasului de carte funciară 53845/15.12.2021 și provine din dezmembrarea imobilului înscris în C.F. nr. 52893 Turda, nr. CF vechi 13914 nr. top 3293/1/1/2, 3292/2/1/1/2, 3292/2/1/1/2, în suprafață de 880 mp, potrivit actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2235/09.06.2021 de Societatea Profesională Notarială Popa Ionuț Florin.

Conform raportului de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 436 de mp, situat pe str. Ștefan cel Mare nr. 44, înscris în C.F. nr. 65322 Turda, este de 113.450 lei, la care se adaugă T.V.A. 19%. Prețul stabilit se va achita integral, în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Facturarea și încasarea prețului de vânzare se va face de către Direcția Economică a Primăriei municipiului Turda.

Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală prețului stabilit prin raportul de evaluare și aprobat de către Consiliul Local.

Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra terenului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 436 de mp, situat în Turda, str. Ștefan cel Mare nr. 44 înscris în CF a U.A.T. Turda, cu nr. cadastral 65322 este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

Șef S.E.P.,
Cismaș Dan



Întocmit: 1 ex.
Șelaru Ana Maria



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a a imobilului teren în suprafață de 436 mp, situat în Turda, str. Ștefan cel Mare nr. 44, cu număr cadastral 65322, către S.C. AGROLIV S.R.L.

Ca urmare a solicitării domnului Liviu Nicoară, administrator al S.C. AGROLIV S.R.L., înaintată prin cererea înregistrată sub nr. 20336/23.05.2023, privind cumpărarea terenului în suprafață de 436 mp, str. Ștefan cel Mare nr. 44, pe care se afla clădirea cu nr. cadastral 65322-C1, proprietatea S.C. AGROLIV S.R.L., propunem vânzarea terenului sus-menționat, în baza prevederilor art. 364 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în conformitate cu care : “ *în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local sau Județean, după caz .*” Potrivit art. 363, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale. Ținând cont de faptul că imobilul menționat nu va putea fi altfel exploatat decât prin vânzarea terenului aferent construcției către proprietarul acesteia, consiliul local al municipiului Turda poate hotărî valorificarea terenului în modalitatea propusă.

Clădirea existentă pe terenul solicitat a fost dobândită de S.C. AGROLIV S.R.L. prin cumpărare de la FEDERALCOOP CLUJ Societate cooperativa de consum, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 2236/09.06.2021 și are următoarele caracteristici: clădire cu 1 nivel, suprafață construită la sol de 78 mp, Corp 11, construcție cu fundație de beton, zidărie din cărămidă și acoperită cu țiglă, compusă din antreu, birou merceologie, magazie mobilă și punct alimentar, în suprafață de 78 mp. Totodată, prin contractul vânzare cumpărare sus-amintit, FEDERALCOOP CLUJ Societate cooperativa de consum a transmis și dreptul de folosință asupra terenului pe care se află construcția vândută, pe care l-a deținut în temeiul prevederilor art. 107 din Legea nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

Imobilul teren în suprafață totală de 436 de mp situat în Turda, str. Ștefan cel Mare nr. 44, înscris în C.F. nr. 65322 Turda, având categoria de folosință curți construcții face parte din domeniul privat al municipiului Turda, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 194/25.11.2021 și extrasului de carte funciară 53845/15.12.2021 și provine din dezmembrarea imobilului înscris în C.F. nr. 52893 Turda, nr. CF vechi 13914 nr. top 3293/1/1/2, 3292/2/1/1/2, 3292/2/1/1/2, în suprafață de 880 mp, potrivit actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2235/09.06.2021 de Societatea Profesională Notarială Popa Ionuț Florin.

Conform raportului de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 436 de mp, situat pe str. Ștefan cel Mare nr. 44, înscris în C.F. nr. 65322 Turda, este de 113.450 lei, la care se adaugă T.V.A. 19%. Prețul stabilit se va achita integral, în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Facturarea și încasarea prețului de vânzare se va face de către Direcția Economică a Primăriei municipiului Turda.

Cumpărătorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală prețului stabilit prin raportul de evaluare și aprobat de către Consiliul Local. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra terenului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 436 de mp, situat în Turda, str. Ștefan cel Mare nr. 44 înscris în CF a U.A.T. Turda, cu nr. cadastral 65322 este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65322 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65322	436	Teren neimprejmuit; Terenul este neimprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65322-C1	Loc. Turda, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:78 mp; asupra imobilului de sub nr. de Ord A1 s-a edificat construcția Corpul nr. 11- construcție pe fundație de beton, zidărie din cărămidă și acoperită cu țiglă compus din antreu, birou merceologie, magazie mobilă și punct alimentar în suprafață de 78 mp executată în anul 1950

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24419 / 10/06/2021		
Act Notarial nr. 2235, din 09/06/2021 emis de Popa Ionut Florin NP;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65322 a imobilului cu numarul cadastral 65322 / UAT Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52893 inscris in cartea funciara 52893;	A1
Act Notarial nr. 2236, din 09/06/2021 emis de Popa Ionut Florin NP;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) AGROLIV SRL , CIF:6761027	A1.1
53845 / 15/12/2021		
Act Administrativ nr. 194, din 25/11/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE,lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA , Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
24419 / 10/06/2021		
Act Notarial nr. 2236, din 09/06/2021 emis de Popa Ionut Florin NP;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie 1) AGROLIV SRL , CIF:6761027	A1

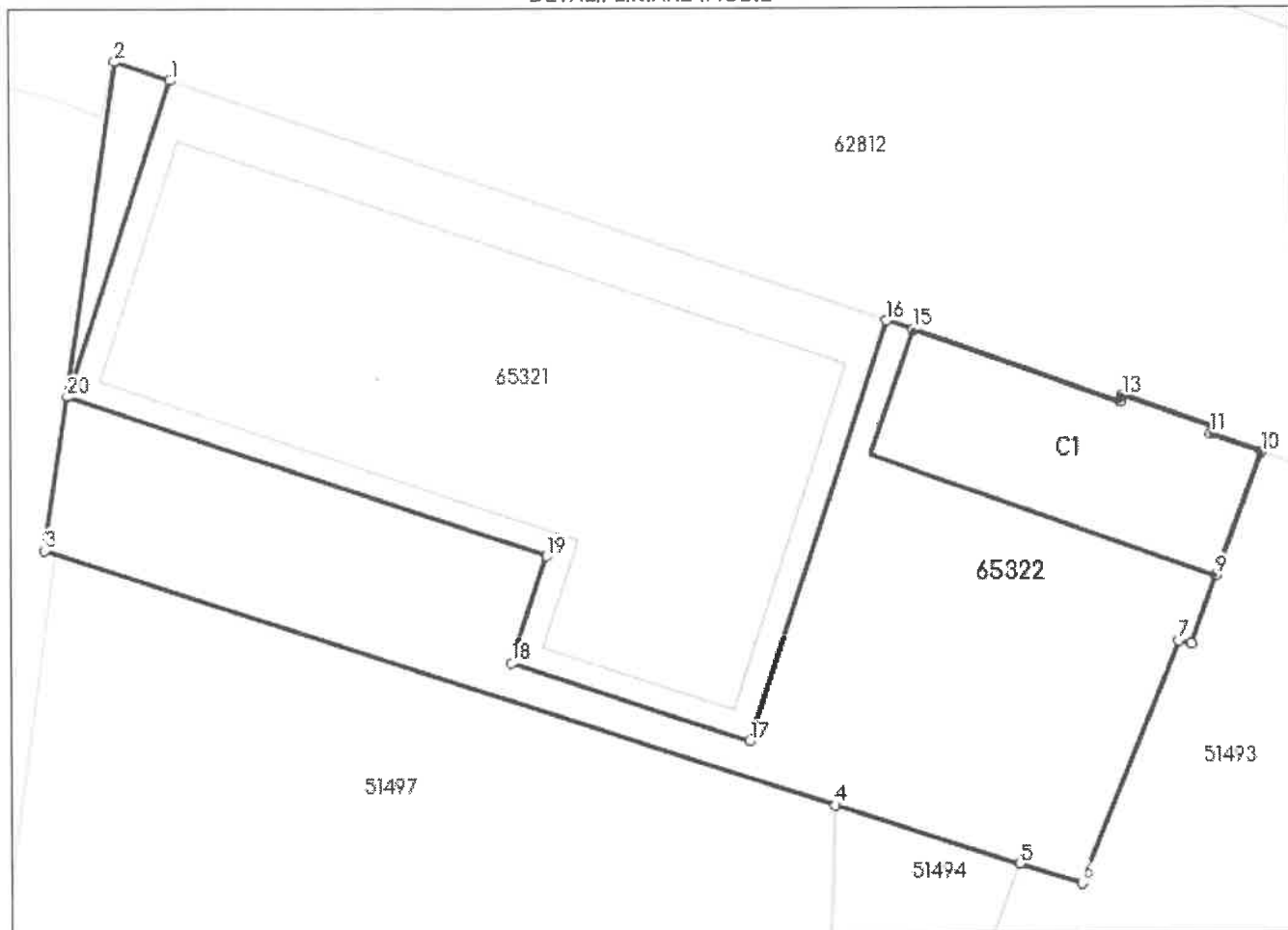
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65322	436	Terenul este neimprejmuit.

* 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	curti constructii	DA	436	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65322-C1	construcții industriale și edilitare	78	Cu acte	S. construită la sol: 78 mp; asupra imobilului de sub nr. de Ord A1 s-a edificat construcția Corpul nr. 11- construcție pe fundație de beton, zidărie din cărămidă și acoperită cu țiglă compus din antreu, birou merceologie, magazie mobilă și punct alimentar în suprafață de 78 mp executată în anul 1950

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.37

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	19.698
3	4	33.207
4	5	7.712
5	6	2.6
6	7	10.482
7	8	0.488
8	9	2.904
9	10	5.243
10	11	2.158
11	12	0.341
12	13	3.802
13	14	0.26
14	15	8.747
15	16	1.103
16	17	17.663
17	18	10.06
18	19	4.511
19	20	20.16
20	1	13.29

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/06/2023, 08:46


 ADRIANA CADASTRU DE TURDA
 Adriana SALĂGEAN
 Consilier

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, strada Ștefan Cel Mare, nr. 44., 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 Primăriei 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 17.06.2023, in Oras Turda, strada Ștefan Cel Mare, nr. 44, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan CISMAȘ , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- **Teren intravilan-** in suprafata de 436 mp , inregistrata in Cartea Funciara nr. 65322 – BCPI Turda,.

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inregistrata in Planul de amplasament si delimitare a imobilului- in Anexa.

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

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	<ol style="list-style-type: none">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 valorii6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">9. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil10. 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 22.06.2023.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

• **Valoarea de piata a terenului:**

- **Parcela cu S= 436 mp- V= 22.846 EUR, adica cca. 113.450 Lei (rotunjit)**

*Valoarea de piata nu include valoarea TVA

Ipoteze:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor
- valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii
- valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii
- cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9469 LEI/EUR.

*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, Ștefan Cel Mare, nr. 44., 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 recomandările 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
22.06.2023



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Indrei Romulus Fabian".



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Indrei Romulus Fabian".

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 106/2023

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Stefan Cel Mare, nr. 44. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei Turda

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, 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 2022

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE.....	7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII	7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT.....	8
2.4 TIPUL 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 RISCUL EVALUARII.....	9
2.9 SURSE DE INFORMATII.....	9
2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
3.3 TIPUL ZONEI.....	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	13
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
PREZENTAREA EVALUATORULUI	20

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Extras de carte funciara
ANEXA nr. 2:	Plan de situatie
ANEXA Nr. 3:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 4	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piată,
ANEXA Nr. 5	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 106 din 22.06.2023

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. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN:-suprafata totala: 436 mp . In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.	
Proprietar	PRIMARIA Turda- - domeniul privat	
Adresa proprietatii	▪ Oras Turda, strada Ștefan Cel Mare, nr. 44	
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	<ul style="list-style-type: none">• Valoarea de piata a terenurilor: Parcela cu S= 436 mp- V= 22.846 EUR, adica cca. 113.450 Lei (rotunjit)	

*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 17.06.2023.
- 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 EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verifcator, 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. 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 22.06.2023.
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. **Pe terenul de evaluat există edificată o clădire cu destinație mixtă pentru birou, magazie mobilă și punct alimentar, proprietate a SC AGROLIV SRL, înscrisă în Cartea funciara 65322 sub cap. B4. Clădirea nu face obiect al prezentului Raport de evaluare**

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Ștefan Cel Mare, nr. 44, parcela inscrisa in:

- CF 65322- BCPI Turda- in suprafata de 436 mp

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Ștefan Cel Mare, nr. 44., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan inscris la Cartea Funciara sub nr. 65322- BCPI Turda
Suprafata teren 436 mp

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: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 65322 (disponibil pentru evaluator) este incadrat pe harta ANCPI- vezi Anexa 3

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 piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat , în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 22.06.2023, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9469 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 17.06.2023 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 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- constructibil- suprafata adecvata pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona de tranzit intre Cartierul Centru si cartierelor MICRO I-II si semicentrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada, suprafata adecvata construirii, are retele de utilitati complete.**
- **Terenul este cu acces la un drum asfaltat, front la strada de cca. 32 ml.**

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este fara „restrictii impuse de accesul pe proprietate, are principalele retele de utilitati, fara restrictii de forma, dimensiune limitata pentru construire, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”. Evolutia generala a pietei imobiliare din ultima perioada de timp nu induce riscuri suplimentare aferente proprietatii imobiliare in speta,

2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 10-20 % mai mici fata de cele de ofertare- piata specifică slab activă
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de Carte Funciara nr. 65322, Fișa corpului de proprietate .**

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimtământul 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. Consimtământul 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.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

- Prin LEGE:
- Proprietar Municipiul Turda cotă 1/1- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona semicentrala a orasului- zona mixta- de locuinte individuale si spații de tip mică producție/depozitare si sedii de firme, spatii comerciale,

In zona se afla supermarketuri LIDL (la cca. 1000 m) si KAUFLAND (la cca, 1000 m), supermarket, Hipermarket DEDEMAN și AUCHAN- la 250 m, spatii industriale (CERASIND- la 250 m) spatii comerciale la parterul blocurilor de pe Calea Victoriei sau sau la cca. 600 m pe str. Libertății și Piata Romană.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 1.2 km
- Unitati comerciale la cca 400 m magazine tip ABC, supermarket-uri, spatii comerciale si prestari servicii, sedii de agentii bancare in centrul orasului, cca. 1.0 km pe strada Libertății sau in Piata Romană la cca 600 m
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.4 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 4.5 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 1000 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei si in zona Sensului Giratoriu- Piata Romana la 600 m (str. Libertății).

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*

TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona semicentrala a orasului Turda, zona de tranzit intre Cartier central si Micro I-III.
- 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. Terenul este in apropiere de zona industriala de pe str. 22 Decembrie (HOLCIM, RIGIPS, TURDEANA)
- exista transport in comun la cca. 150-200 m (pe str. Stefan Cel Mare)
- Spatii verzi- Parcul Municipal la cc. 0,5 km.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte individuale, spații de depozitare, mică productie, spații prestări servicii, spatii comerciale (hipermarket DEDEMAN și AUCHAN), stația de carburanți MOL.
- Suprafata parcelei de teren $S = 436$ mp
- Deschiderea la Strada Stefan Cel Mare de aprox, 32 m
- 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 chirasilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambustare si rata dobanzii. Piata imobiliara se autoregleaza, dar este afectata direct de reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

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

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

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

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decit celelalte orase din judet (Gherla, Dej,

Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pina in septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita in 2009- 2013.

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

Analiza cererii solvabile

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

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

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND.

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

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

Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt ofertate la vanzare un numar mare de proprietati comparabile, dar numarul tranzactiilor reale este redus.

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-50 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

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

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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.

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat “teren pentru constructii anexe la spatii comerciale” poate fi folosit in prezent ca spatii de parcare auto- suprafafața parcelei de teren analizat redusă pentru a se obtine autorizatii de construire in actualele conditii impuse de PUG si RLU aprobate de Consiliul Local al Municipiului Turda.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafata de teren 436 mp cu front de 32 ml la arteră importantă între Centrul oraşului şsi zona Cartierelor MICROI. MICRO II şi MICRO III este teren construibil.

Pentru estimarea valorii de piata a parcelelor de teren evaluate se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.

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

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

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

In cazul proprietatii analizata am identificat citeva oferte la vinzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelelor expuse la vinzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentiile imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

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



SSG
Pe OLX din septembrie
Activ pe 20 mai 2023

☎ 074 067 6011

Mai multe anunțuri ale ace

LOCALIZARE

📍 Turda,
Cluj

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
Daca nu raspund la numarul afisat lasa-ti mesaj aici sau suna ti la nr 004477****710

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

Trim

Mai multe anunțuri ale acestui v

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]o 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 oixl Pretul usor negociabil !

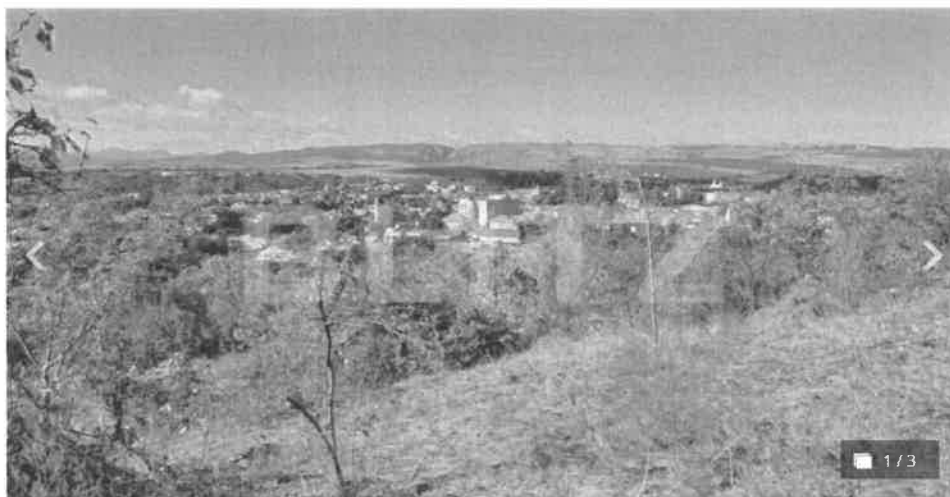
Comparabila C– <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-1500-mp-in-zona-de-case-turda-IDwvNv.html>

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

1 500 m²

120 000 €

BLITZ BLITZ Arată toate anunțurile



BLITZ
Agenție
0264 333 777

+40

Alege motivul pentru

Act v.

Go to

Administratorul acestor da

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

Cluj (judet), Strada Nicolae Vladutiu nuli, 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
Locatie	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 €

[Salvezi](#)

Agencia Romidia [Araza toate anunturile](#)



 **Agencia 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 /lunaAvans:
18.563 RON (15%)Perioada imprumutului:
30 aniFoloseste calculatorul de
credite**Prezentare generală**

Suprafata	620 m ²	Tip teren	Cere informatii
Locatie	urbana	Dimensiuni	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	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).

Din analiza informatiilor de pe piata imobiliara din Turda se desprinde ideea ca cele mai mari valori si cele mai tranzactii cu parcele de teren sunt in zona Cartier Primaverii. Valorile de ofertare in plaja 50- 90 EUR/mp functie de amplasarea fata de retelele de utilitati si a infrastructurii rutiere. Nu s-au retinut comparabile din aceasta zona.

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	Iunie-2023	Iunie-2023	Iunie-2023	Iunie-2023	Iunie-2023
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - toate comparabilele sunt valabile pentru Iulie 2022			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	436	700	1,080	1,500	620
		ajustare pozitivă la Comparabile -suprafata mare mai greu vandabila			
Ajustari		5%	10%	15%	5%

Vecinatati	zona mixtă- case, sedii firme	case, vile,	case, firme	case, vile,	case, vile, teren viran
		-10%	0%	-10%	10%
		zonele cu dezvoltare imobiliare de case/vile sunt mai bine cotate			
Localizare	str. Stefan cel Mare	str. Poiana	str. Negru Voda	str. N. Vladuti	str. Gh. Baritiu
		amplasament cu front la DN1 (E60) este bine cotate, cartierul Primaverii este mai slab amplasat			
Ajustari		10%	20%	10%	30%
Dotare cu utilități	en el., apa/ canal, gaze- la front	la front	la front	en el., apa, canalizare, gaze-	in apropiere
Ajustari		ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu bransamente			
		5%	5%	0%	20%
Raportul laturilor	aprox.1/2.5	aprox.1/2.9	22 ml, 1/2.3	30 ml, 1/1.7	acces 2 străzi
		0%	0%	0%	-10%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor foarte bun pentru construire in plaja 1/1 - 1/3- ajustare negativă față de comparabila T4 - are front la 2 străzi				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 4**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei T1** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **62.40 EUR/mp**.

Terenurile oferite la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicat valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 52.40 EUR/mp.

Valoarea terenurilor devine:

Parcela cu S= 436 mp- V= 22.846 EUR, adica cca. 113.450 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= 436 mp- V= 22.846 EUR, adica cca. 113.450 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	Parcela cu S= 436 mp- V= 22.846 EUR, adica cca. 113.450 Lei (rotunjit)
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

*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*



PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. I R F CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca – isi desfasoara activitatea in domeniul evaluarilor de active (proprietati imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi, etc.), avand in portofoliu clienti (permanenti si ocazionali) persoane fizice (peste 2000) si persoane juridice (peste 200):

- ◆ societati comerciale (peste 200);
- ◆ banci comerciale si alte institutii de creditare;
- ◆ fonduri de investitii;
- ◆ societati de lichidare/insolventa;
- ◆ firme de consultanta in domeniul fondurilor europene, studii de fezabilitate, studii de piata etc.

Societatea activeaza pe piata din Anul 1996, administrator este **INDREI Romulus Fabian**, iar coordonatorul lucrarilor de evaluare este ing. **INDREI Romulus Fabian**, membru titular ANEVAR.

Reprezentantii (angajatii, colaboratorii) *S.C. I R F CONSULTING S.R.L.* au studii superioare economice/tehnice, sunt membrii ai *Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR)* si dispun de urmatoarele calificari si certificari privind evaluarea:

- ◆ *Evaluarea proprietatilor imobiliare (ANEVAR);*
- ◆ *Evaluarea bunurilor mobile (ANEVAR);*
- ◆ *Evaluarea intreprinderilor (ANEVAR);*

Responsabil pentru intocmirea prezentului Raport de evaluare este ing. INDREI Romulus Fabian, evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile si de intrprindere, membru titular ANEVAR, legitimatia 13325, valabila pentru anul 2022.

IRF Consulting SRL Cluj Napoca
Certificat membru Corporativ ANEVAR
Autorizatie nr. 0262/2023



Anexa 2





Anexa 4
FISA EVALUARE TEREN
METODA COMPARATIILOR DE PIATA

Teren intrav. Turda, str.Avrăm Iancu, nr. 27		22.06.2023	1 Eur =	Lei	4.9627
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	436	700	1,080	1,500	620
Valoare oferta - cu TVA		50,000	59,500	120,000	25,000
<i>Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA</i>		71.4	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>		-14	-11	-16	-8
PRET (EURO/mp)		57.14	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)		57.1	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)		57.14	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)		57.14	44.07	64.00	32.26
<i>Condițiile pieței</i>	Iunie-2023	Iunie-2023	Iunie-2023	Iunie-2023	Iunie-2023
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		57.14	44.07	64.00	32.26
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
<i>Localizare</i>	str. Stefan cel Mare	str. Poiana	str. Negru Vodă	str. N. Vlăduțiu	str. Gh. Barițiu
<i>Ajustare %</i>		10%	20%	10%	30%
<i>Ajustare (Euro)</i>		5.7	9	6	9.7
PRET CORECTAT (EURO/mp)		62.9	52.9	70.4	41.9
<i>Acces la proprietate</i>	direct, asphalt	direct, asphalt	direct, pietriș,	direct, asphalt,	direct, asphalt
<i>Ajustare %</i>		0%	10%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	4.4	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		62.9	57.3	70.40	41.9
<i>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</i>	en el., apa/canal, gaze-la front	la front	la front	en el., apa, canalizare, gaze-	in apropiere
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	0%	20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		3	2.2	0.0	6
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		65.7	59.5	70.4	48.4

<i>Vecinatati</i>	zona mixtă- case, sedii firme	case, vile,	case, firme	case, vile,	case, vile, teren viran
<i>Ajustare %</i>		-10%	0%	-10%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-6.3	0.0	-7.0	4.2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		59.4	59.5	63.36	52.6
<i>Facilitati / impedimente</i>	forma poligonală, plat	forma dreptung- plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh. Pantă	forma regulata/ teren pantă ușoară
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	-10%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	-6	2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		59.4	59.5	57.0	54.2
<i>Suprafata (mp)</i>	436	700	1080	1500	620
<i>Ajustare %</i>		5.0%	10.0%	15.0%	5.0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		3.0	6.0	8.5	2.7
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		62.4	65.5	65.5	56.9
<i>raport laturi</i>	aprox.1/2.5	aprox.1/2.9	22 ml, 1/2.3	30 ml, 1/1.7	acces 2 străzi
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.0	-3.2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		62.4	65.5	65.5	53.7
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		32.1	32.4	44.4	35.9
Ajustare totala bruta absoluta - %		56.20%	73.50%	69.35%	111.40%
<i>Numar ajustari</i>		5	5	6	5
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	62.4	CONCLUZIE: Comparabila 1 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	310				
Valoare totala teren - euro- cu TVA	27,206				
Valoare totala teren - euro- fără TVA	22,860				
Valoare - lei- fără TVA	113,450				



[Handwritten signature]

