

## HOTĂRÂREA NR. 186

din data de 30.09.2024

**privind constituirea dreptului de suprafață prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813**

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.09.2024.

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind constituirea dreptului de suprafață prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl. Cristian Octavian Matei;

Ținând cont de:

-Referatul de aprobare nr. 32.250/10.09.2024, întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune constituirea dreptului de suprafață prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813,

Raportul de specialitate nr. 32273/10.09.2024 al Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu referitor la proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813.

Având în vedere *avizul favorabil* al comisiilor de specialitate: nr. 1 – pentru *buget – finanțe, prognoze economice*, 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 și investiții*, ale Consiliului Local al municipiului Turda;

Având în vedere faptul că în domeniul privat al Municipiului Turda, jud. Cluj, figurează teren în suprafață de 330 mp, CF 66813,

Luând în considerare Raportul de evaluare nr. 114/2024 din 11.07.2024, realizat de IRF Consulting SRL, prin dl. Ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg. 13325, care menționează că valoarea de piață a terenului este de 6.534 euro, adică 32.500 lei (rotunjit)

Luând în considerare prevederile:

- art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu cele ale
- art. 555, art. 556 , 693-702 și ale art. 1244 ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 *privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. c, art. 136, art. 139, alin. 1, alin. 3, lit. g și art. 196, alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al municipiului Turda,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, prin procedura de licitație publică, asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813, în vederea edificării unei construcții cu destinația de locuință.

**Art. 2.** Se aprobă studiul de oportunitate privind constituirea dreptului de suprafață prin procedura de licitație publică a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813, Anexa \_1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Prețul de pornire al licitației publice este de 1.300 lei/an, ce reprezintă valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții la licitație, a fost stabilită pe baza valorii de piață a imobilului determinate conform raportului de evaluare a terenului, întocmit de evaluator autorizat, S.C. IRF CONSULTING S.R.L., pentru imobilul în suprafață de 330 mp situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813. Contravaloarea prestației suprafațiarului va fi stabilită în urma licitației publice și se va plăti anual, în lei, până la data de 31 martie a anului în curs.

**Art. 4.** Persoanele interesate să participe la licitație, vor avea obligația de a achita garanția de participare, în valoare de 390 lei, până la data limită de depunere a ofertelor, stabilită în anunțul de licitație.

Taxa de participare va fi de 100 de lei

Costul caietului de sarcini va fi de 50 de lei.

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

**Art. 6.** Se aprobă caietul de sarcini privind constituirea dreptului de suprafață prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813, Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

**Art. 10.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu și primarul municipiului Turda, d.l Cristian Octavian Matei.

**Art. 11.** Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de Legea nr. 554/2004 a *contenciosului administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 12. a)** Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, precum și Instituției Prefectului județului Cluj în vederea efectuării controlului legalității.


**b)** Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei municipiului Turda și pe pagina de internet [www.primariaturda.ro](http://www.primariaturda.ro).

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**

Pîrlea Daniela



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



VOTURI: pentru 14  
împotrivă -  
abțineri 4

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 18.

Nr. 32.250/10.09.2024

### REFERAT DE APROBARE

privind constituirea dreptului de suprafață prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813

#### Având în vedere:

- În domeniul privat al Municipiului Turda, jud. Cluj, figurează teren în suprafață de 330 mp, CF 66813,

#### Luând în considerare prevederile:

- art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu cele ale
- art. 555, art. 556 , 693-702 și ale art. 1244 ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;

#### Luând în considerare:

- Raportul de evaluare nr. 114/2024 din 11.07.2024, realizat de IRF Consulting SRL, prin dl. Ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg. 13325, care menționează că valoarea de piață a terenului este de 6.534 euro, adică 32.500 lei (rotunjit)

**Propun:** adoptarea Proiectului de hotărâre nr..... privind constituirea dreptului de suprafață prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, jud. Cluj, dl. Cristian-Octavian MATEI.

În conformitate cu prevederile art. 136 din OUG privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre mai sus menționat, pe care îl înaintez spre analiză comisiilor de specialitate 1, 2 și 3 din cadrul Consiliului Local al Municipiului Turda, după care, spre dezbateră și aprobare acestuia.

Inițiator,

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA, JUD. CLUJ

MATEI OCTAVIAN CRISTIAN



## Serviciul Evidenta si Administrare Patrimoniu

Nr. 32.273/10.09.2024

### RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de Hotărâre nr.....

**privind constituirea dreptului de superficie prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813**

privind constituirea dreptului de superficie prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813

Obiectul prezentului proiect de hotărâre este constituirea dreptului de superficie prin procedura de licitație publică asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813, în vederea edificării unei construcții cu destinația de locuință.

Potrivit alin. (1), art.693 din Noul Cod Civil, superficies reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

Terenul asupra căruia se va constitui dreptul de superficie cu titlu oneros prin aplicarea procedurii de licitație publică aparține domeniului privat al Municipiului Turda, este înscris în CF nr. 66813 Turda, fiind situat în intravilanul municipiului, pe str. Caisului FN, având categoria de folosință de teren neîmprejmuit.

Conform art. 30 al H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: *“sunt considerate loturi construibile numai loturile care respecta cumulativ următoarele condiții: a) front la strada de minimum 8 m pentru clădirile înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 m pentru clădirile înșiruite și, respectiv de minimum 200 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.”*

Art. 32, alin.(1), lit. d, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede că, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o



modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca prin certificatul de urbanism să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de suprafață, raportat la dispozițiile art. 694 Cod Civil care prevede că acesta se poate constitui pentru maxim 99 de ani, durata de 25 ani pe care o propunem în această situație se încadrează în limitele impuse de lege, și poate fi prelungită prin acordul scris al părților.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil: *„În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”*

Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilită o **valoare de piață** de 6.534 euro, adică **32.500 lei (valoare rotunjită)** a imobilului teren în suprafață de 330 mp, situat pe str. Caisului FN. Ținând cont că durata pentru care se va constitui dreptul de suprafață asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Turda este de 25 ani, suma datorată de beneficiarul dreptului de suprafață, ce va fi plătită anual, se va calcula având la baza principiul recuperării valorii de piață a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de suprafațiar în temeiul contractului de suprafață. Astfel, suma minimă de la care va porni licitația publică ce se va organiza în vederea constituirii dreptului de suprafață asupra terenului sus menționat, este de **1.300 lei /an** (valoare rotunjită), valoare obținută prin împărțirea valorii la piață la 25 de ani.

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, și potrivit contractului ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și suprafațiar. Alineatul 4 al art. 695 dispune: *„Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.”*

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

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

dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficial prin accesione, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

c) prin pierirea construcției, caz în care terenul devine liber de sarcini;

d) prin reziliere unilaterală, în cazul în care superficialul nu îndeplinește obligațiile asumate prin contract și în cazul în care acesta nu începe execuția lucrărilor în termen de 1 an de la data obținerii autorizației de construire. În aceasta situație, rezilierea operează de plin drept în termen de 30 de zile de la data la care proprietarul va notifica pe superficial cu privire încetarea contractului.

e) prin renunțare, din partea superficialului. Beneficiarul dreptului de superficție poate renunța la acest drept în cazul în care din motive obiective, temeinic justificate, nu poate realiza investiția pe terenul deținut în folosință.

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, care împiedică părțile să își îndeplinească total sau parțial obligațiile ce le revin. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin fax, e-mail, sau printr-o scrisoare recomandată, urmând ca proprietarul să verifice existența și întinderea acestuia. În situația în care cazul de forță majoră determină neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor contractuale pentru o perioadă mai mare de 6 luni, părțile vor decide de comun acord modalitatea de continuare sau de încetare a contractului.

Construcția se va realiza pe terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficție după obținerea autorizației de construire, obținută în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și va avea destinația de locuință.

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

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

**Garanția** este obligatorie și se stabilește la nivelul a 30% din suma ce reprezintă prețul de pornire a licitației publice, astfel încât participanții la licitație vor achita suma **de 390 lei, cu titlu de garanție de participare**. În cazul ofertantului declarat câștigător, garanția de participare va rămâne la dispoziția proprietarului pe toată durata contractului de superficție, din această sumă

urmând a se preleva penalități de întârziere sau alte sume datorate de superficial, în baza contractului de constituire a dreptului de superficialie.

Participanților la licitația publică a căror oferta nu a fost stabilită ca fiind câștigătoare, li se va restitui garanția de participare, pe baza unei cereri formulate în scris, în termen de 15 zile lucrătoare de la înregistrarea acesteia.

Taxa de participare va fi de 100 de lei

Costul caietului de sarcini va fi de 50 de lei.

Comisia de evaluare a ofertelor va fi constituită prin dispoziție a primarului municipiului Turda. Condițiile de participare, costurile ce vor fi suportate de către ofertanți precum și documentele necesare participării vor fi stabilite în caietul de sarcini. Calendarul licitației va fi adus la cunoștință publică prin anunțul de licitație.

Față de cele prezentate, **apreciem** că sunt îndeplinite condițiile legale pentru supunere spre dezbateră a proiectului de hotărâre mai sus menționat, competența adoptării aparținând autorității deliberative, respectiv Consiliului Local al Municipiului Turda, în temeiul prevederilor OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

Sef SEAP,

Dan Cismaș



## **ANEXA 1**

### ***Studiu de Oportunitate***

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea Hotărârii Consiliului Local Turda de constituire, prin licitație publică, a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra imobilului teren, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813.

#### **1. Descrierea și identificarea terenului**

Imobilul teren în suprafață totală de 330 mp este situat în intravilanul municipiului Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813 și aparține domeniului privat al municipiului Turda, conform extrasului de carte funciară nr. 38115/11.09.2024. Potrivit certificatului de urbanism nr. 246/11.09.2024, terenul are următoarele caracteristici:

##### **1.1. Regimul juridic:**

Imobilul teren situat pe strada Caisului FN, face parte din intravilanul municipiului Turda și este proprietate privată a municipiului Turda.

##### **1.2. Regimul economic:**

Conform P.U.G., zona în care se afla terenul aparține UTR LM6, având destinația de teren agricol, totodata fiind destinată edificării unui număr redus de locuințe de tip urban și cimitir, fiind situat în zona de impozitare A.

##### **1.3. Regimul tehnic**

Imobilul teren este înscris în CF nr. 66813, având nr. cadastral 66813, are suprafața totală de 330 mp și categoria de folosință arabil.

**Bunul imobil asupra căruia se va constitui dreptul de suprafață cu titlu oneros va fi destinat edificării unei construcții cu destinația de locuință.**

Conform certificat de urbanism nr. 246/11.09.2024, funcțiunea dominantă a zonei este de teren agricol, iar ca funcțiuni complementare - edificarea unui număr redus de locuințe de tip urban și cimitir.

În zonă există construcții cu regim de înălțime preponderent parter.

#### **INDICI DE CONTROL**

Înălțime minimă : 2 nivele

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim 0,5

Conform art. 30 al H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: *“sunt considerate loturi construibile numai loturile care respecta cumulativ următoarele condiții: a) front la strada de minimum 8 m pentru cladirile insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri pentru cladiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 m pentru clădirile înșiruite și, respectiv de minimum 200 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.”*

Art. 32, alin.(1), lit. d, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede că, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca prin certificatul de urbanism să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

## **2. MOTIVAȚIA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS**

Dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului se va constitui pentru :

- atragerea la bugetul Municipiului Turda de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului, prin plata prețului prevăzut în contractul de constituire a dreptului de superficie și a impozitului datorat pentru construcția ce se va edifica;
- susținerea investițiilor cu caracter local;
- crearea unor locuri noi de muncă;
- exploatarea eficientă a terenului
- evitarea degradării factorilor de mediu;

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

### **2.1. Motive de ordin economico-financiar**

Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra imobilului teren disponibil, în condițiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul Municipiului Turda, prin stabilirea unei preț pentru folosința terenului, care va fi plătit anual, stabilit prin licitație publică.

Realizarea obiectivului de investiții va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat și venituri din impozitul pe salarii.

### **2.2. Motive de ordin social.**

Obiectivul beneficiarului dreptului de superficie este de a realiza o investiție pe imobilul care face obiectul prezentei proceduri în conformitate cu prevederile Certificatului de urbanism și ale prezentului studiu.

Un aspect social care se are în vedere, este crearea de noi locuri de muncă pentru persoanele care vor deservi viitorul obiectiv ce urmează să fie construit.

### **2.3. Condiții de mediu.**

Superficiarul va obține toate autorizațiile și avizele necesare pentru realizarea investiției pe imobilul care face obiectul dreptului de superficie. Realizarea investiției și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

După primirea certificatului de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

### **2.4 Investiții pe care superficialul este obligat să le realizeze**

Ofertantul declarat câștigător are obligația de a materializa oferta depusă prin realizarea investițiilor asumate prin depunerea ofertei, în cadrul licitației.

Investiția trebuie să respecte prevederile din documentația de urbanism cu respectarea suprafeței adjudecate, conform legislației specifice în vigoare.

### **3. Prețul .**

Suma pe care titularul dreptului de superficie va trebui să o achite anual, va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de autoritatea publică locală.

Prin raportul de evaluare întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L. a fost stabilită o valoare de piață de este de 6.534 euro, adică 32.500 lei (valoare rotunjită) a imobilului teren în suprafață de 330 mp, situat pe str. Caisului FN. Ținând cont că durata pentru care se va constitui dreptul de superficie asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Turda este de 25 ani, suma datorată de beneficiarul dreptului de superficie, ce va fi platită anual, se va calcula având la baza principiul recuperării valorii de piață a imobilului în perioada în care acesta va fi exploatat de superficialul în temeiul contractului de superficie. Astfel, suma minimă de la care va porni licitația publică ce se va organiza în vederea constituirii dreptului de superficie asupra terenului sus menționat, este de 1.300 lei /an (valoare rotunjită), valoare obținută prin împărțirea valorii la piață la 25 de ani.

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

Atribuirea contractului de constituire a dreptului de superficie se va face prin licitație publică.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, indiferent de forma de organizare, care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată de Consiliul local.

#### **5. Durata estimată a contractului de constituire a dreptului de suprafață**

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

#### **6. Concluzii**

Având în vedere cele expuse în prezentul studiu de oportunitate rezultă că alternativa constituirii dreptului de suprafață reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

#### **7. Termene previzibile**

- Aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini - trimestrul III 2024.
- Organizarea licitației deschise - trimestrul III 2024
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație – trimestrul IV 2024
- Contractul de constituire a dreptului de suprafață se va încheia cu ofertantul declarat câștigător în urma licitației publice în termen de 30 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind rezultatul procedurii de licitație către ofertanți.

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

#### **Concluzii**

Având în vedere analiza efectuată în prezentul studiu de oportunitate asupra situației actuale a imobilului, precum și obiectivele strategice de dezvoltare ale municipiului Turda, este evident faptul că alternativa constituirii a dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 330 mp, str. Caisului FN, reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Președinte de ședință,

ANEXA 2 LA H.C.L. NR.....

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

CAIET DE SARCINI

Privind inițierea procedurii pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, prin licitație publică, asupra unui imobil teren, în suprafață de 330 mp, situat în intravilanul municipiului Turda, str. Caisului FN, în scopul edificării unei construcții cu destinația de locuință

- 2024 -

## **Secțiunea I.**

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

- DENUMIRE : MUNICIPIULUI TURDA
- ADRESA: Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Județul Cluj, România
- COD FISCAL: 4378930
- TELEFON/ 0264 313 160
- FAX: 0264 317 081
- E-mail: [patrimoniul@primariatorda.ro](mailto:patrimoniul@primariatorda.ro)

## Secțiunea II.

### Condiții generale privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros

1. Obiectul licitației publice este constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren intravilan, proprietate privată a municipiului Turda, în suprafață de 330 mp, str. Caisului FN, cu nr. cadastral 66813, **în scopul edificării unei construcții cu destinația de locuință.**
2. Categoria de folosință a terenului sus-menționat este de **teren arabil**, conform certificatului de urbanism nr. 246/11.09.2024.
3. Bunul imobil asupra căruia se va constitui dreptul de suprafață cu titlu oneros va fi destinat edificării unei construcții cu destinația de locuință.
4. Conform certificat de urbanism nr. 246/11.09.2024, funcțiunea dominantă a zonei este de teren agricol, iar ca funcțiuni complementare - edificarea unui număr redus de locuințe de tip urban și cimitir. În zonă există construcții cu regim de înălțime preponderent parter.
5. Conform art. 30 al H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: "sunt considerate loturi construibile numai loturile care respecta cumulativ următoarele condiții: a) front la strada de minimum 8 m pentru clădirile înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 m pentru clădirile înșiruite și, respectiv de minimum 200 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei."  
Art. 32, alin.(1), lit. d, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede că, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca prin certificatul de urbanism să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.
6. Investiția se va face potrivit certificatului de urbanism, a autorizației de construire, cu respectarea specificațiilor tehnice aferente. Termenele de realizare a investiției: durata de execuție a obiectivului se va stabili prin autorizația de construire.
7. Superficiarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.
8. Superficiarul va obține toate autorizațiile și avizele necesare pentru realizarea investiției pe imobilul asupra căruia se va constitui dreptul de suprafață. Realizarea investiției și functionarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.
9. După primirea certificatului de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

10. În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
11. În cazul în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.
12. Procedura de atribuire a contractului de suprafață este licitația publică deschisă cu oferte în plic sigilat.
13. Calitatea de suprafațiar o poate avea orice persoană fizică sau juridică, legal constituită, care îndeplinește condițiile de calificare solicitate prin caietul de sarcini.
14. Constituirea dreptului de suprafață asupra terenului aflat în proprietatea privată a municipiului Turda are la bază studiul de oportunitate și H.C.L. nr .....de aprobare a constituirii dreptului de suprafață, prin licitație publică, a terenului sus-menționat.
15. Data organizării licitației se va face publică prin anunț în presa locală și națională și pe site-ul Primăriei municipiului Turda. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.
16. Contractul de constituire a dreptului de suprafață se va încheia cu ofertantul declarat câștigător în urma licitației publice în termen de 30 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind rezultatul procedurii de licitație către ofertanți. Neîncheierea contractului de constituire a dreptului de suprafață în maxim 30 de zile de la data realizării comunicării sus menționate poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă și pierderea garanției de participare.
  - Orice ofertant sau împuternicit al acestuia are dreptul de a participa la ședința de deschidere a ofertelor, dar nu este obligat să participe. Procedura de analiza a ofertelor de capacitate de către comisia de evaluare cât și rezultatul acestei analize nefiind condiționate de participarea ofertanților la ședința de deschidere a ofertelor.
17. Dreptul de suprafață se va constitui pe o perioadă de 25 ani, cu posibilitate de prelungire, prin acordul scris al părților. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile. În acest sens, după încheierea în formă autentică a contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, dreptul de suprafață va fi înscris în cartea funciară, în favoarea beneficiarului său.
18. Beneficiarul dreptului de suprafață va exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa terenul ce face obiectul acestui drept, având obligația ca, pe toată perioada de derulare a contractului să respecte legislația privind protecția mediului. În vederea realizării construcției pe terenul care face obiectul dreptului de suprafață, suprafațiarul va solicita și va obține, în condițiile legii, pe cheltuială proprie, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare executării lucrărilor de construcții.

19. Dreptul de superficie asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției, numai după finalizarea acesteia.

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

a) la expirarea termenului, dacă superficiarul nu a solicitat prelungirea contractului. În cazul încetării dreptului de superficie prin ajungere la termen proprietarul terenului poate dobândi dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

c) prin pieirea construcției, caz în care terenul devine liber de sarcini;

d) prin reziliere unilaterală, în cazul în care superficiarul nu îndeplinește obligațiile asumate prin contract și în cazul în care acesta nu începe execuția lucrărilor în termen de 1 an de la data obținerii autorizației de construire. În aceasta situație, rezilierea operează de plin drept în termen de 30 de zile de la data la care proprietarul va notifica pe superficiar cu privire încetarea contractului.

e) prin renunțare, din partea superficiarului. Beneficiarul dreptului de superficie poate renunța la acest drept în cazul în care din motive obiective, temeinic justificate, nu poate realiza investiția pe terenul deținut în folosință.

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, care împiedică părțile să își îndeplinească total sau parțial obligațiile ce le revin. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin fax, e-mail, sau printr-o scrisoare recomandată, urmând ca proprietarul să verifice existența și întinderea acestuia. În situația în care cazul de forță majoră determină neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor contractuale pentru o perioadă mai mare de 6 luni, părțile vor decide de comun acord modalitatea de continuare sau de încetare a contractului.

### Secțiunea III

## INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

### III.1 ELEMENTE DE PREȚ

1. Persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al **caietului de sarcini** înaintând o solicitare scrisă în acest sens (ANEXA 1).

În vederea participării la licitație, persoana interesată va plăti următoarele taxe și garanții:

a) Prețul de pornire al licitației publice este de **1.300 lei/an**, ce reprezintă valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții la licitație pentru constituirea dreptului

de suprafață asupra imobilului în suprafață de 330 mp situat în Turda, str. Caisului FN, cu număr cadastral 66813. Contravaloarea prestației superficiarului va fi stabilită în urma licitației publice și se va plăti anual, în lei, până la data de 31 martie a anului în curs.

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

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

d) Garanția de participare - **390 lei**, care se achită la casieria din cadrul Ghișeului Unic al Primăriei Turda, str. Piața Republicii nr. 31-33, sau în contul RO86TREZ2195006XXX000064.

În cazul ofertantului declarat câștigător, garanția de participare va rămâne la dispoziția proprietarului, din această sumă fiind reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către superficiar, în baza contractului de constituire a dreptului de suprafață.

Participanților la licitația publică a căror ofertă nu a fost stabilită ca fiind câștigătoare, li se va restitui garanția de participare, pe baza unei cereri formulate în scris, în termen de 15 zile lucrătoare de la înregistrarea acesteia.

Garanția de participare nu se restituie în următoarele situații:

- a) când oferta depusă se află sub valoarea prețului minim de pornire la licitație;
- b) când ofertantul își revocă oferta, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare;
- c) ofertantul își revocă oferta, după adjudecare;
- d) ofertantul declarat câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului, în termenul stabilit în caietul de sarcini.

Contravaloarea documentației de atribuire și taxa de participare nu se restituie.

### **III.2 CONDIȚII PRIVIND DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE**

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora. În cazul în care pentru procedura de licitație nu a fost îndeplinit numărul minim de oferte valabile, depuse și înregistrate conform documentației de atribuire, acestea nu se deschid și nu se returnează.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile pentru amplasamentul respectiv.

Comisia de evaluare, după deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate în caietul de sarcini.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să fie valabile prin întrunirea condițiilor prevăzute în caietul de sarcini. În caz contrar, proprietarul terenului este obligat să anuleze procedura de licitație și să organizeze o nouă licitație cu respectarea termenelor și condițiilor în care s-a organizat prima licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație și se organizează în aceleași condiții în care a fost organizată prima licitație.

După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare întocmește **un proces verbal** în care se menționează rezultatul analizei pe baza criteriilor de valabilitate, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

### **III.3 Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

1. Ofertele se redactează în limba română. Perioada de valabilitate a ofertelor depuse este de 60 de zile de la data înregistrării acestora.

2. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru amplasamentul licitat.

3. Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Turda, str. Piața 1 Decembrie nr. 31-33, până la data limită precizată în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (plicul interior fiind introdus în cel exterior, alături de celelalte documente solicitate) care se înregistrează, în ordinea primirii lor, la registratura primăriei, precizându-se data și ora înregistrării acestora. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de depunere sau depuse la o altă adresă decât cea menționată vor fi excluse din licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

**5. Pe plicul exterior** se va indica obiectul procedurii de licitație publică pentru care este depusă oferta: *„Pentru licitația publică organizată în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu nr. cadastral 66813, proprietate privată a Municipiului Turda.”*

*A nu se deschide până la data de \_\_\_\_\_*

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor proprietarului terenului, prevăzute în caietul de sarcini.
- c) acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, garanției de participare și a taxei de participare.
- d) alte documente stabilite de proprietar prin caietul de sarcini.
- e) Plicul interior ce conține oferta financiară.

**7. Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Ofertantul trebuie să prezinte **FORMULARUL DE OFERTA** din anexa nr. 4, completat, semnat și ștampilat.

Oferta va preciza că toate cheltuielile și riscurile legate de executarea, dezvoltarea și exploatarea proiectului vor fi suportate de către ofertant.

Oferta are caracter ferm aceasta neputând fi modificată pe toată perioada de valabilitate a contractului și este obligatorie din punctul de vedere al conținutului.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

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

**Stabilirea eligibilității ofertanților se va face pe baza următoarelor documente care se vor introduce de către ofertanți în plicul exterior:**

##### **În cazul persoanelor juridice:**

1. **Certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului și Actul constitutiv al societății sau echivalent** (în funcție de forma juridică de organizare).

2. **Certificat constatator de la Registrul Comerțului** – eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de faliment ori lichidare sau activitatea sa comercială nu este suspendată sau echivalent (în funcție de forma juridică de organizare).

3. **Fișă cu informații privind ofertantul – anexa 2**

4. **Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, conform modelului din **anexa 3**, completată și semnată de ofertant.

Declarația de participare se semnează de către persoana desemnată din cadrul asocierii pentru a-i reprezenta în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociere (dacă este cazul).

5. **Împuternicire scrisă** prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul);

6. **Certificate de atestare fiscală** privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor către Bugetul de stat (eliberat de ANAF) și bugetul local la zi (eliberat de primăria unității administrativ teritoriale în a cărei rază are domiciliul ofertantul).

7. **Cazier fiscal** - eliberat de ANAF – din care să reiasă că ofertantul nu a săvârșit contravenții sau infracțiuni prevăzute de reglementările fiscale în vigoare (Legea nr.

241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, Legea nr. 31/1990 - Legea societăților, Legea nr. 227/2015 – Codul Fiscal).

8. **Cazierul judiciar** al reprezentantului/administratorului ofertantului - din care să rezulte că acesta nu are condamnări ori că împotriva sa nu s-au luat alte măsuri cu caracter penal sau administrativ.

9. Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla în dizolvare, în insolvență, faliment sau lichidare, conform **anexei 5**;

10. Dovada achiziționării caietului de sarcini (**chitanța sau OP**);

11. Dovada achitării taxei de participare (**chitanța sau OP**).

12. Dovada achitării garanției de participare (**chitanța sau OP**).

13. **Bilanțul financiar –contabil** pentru anul fiscal precedent.

14. Informații privind bonitatea ofertantului - **Anexa 6**

15. Extras/extrase de cont sau alte înscrisuri prin care ofertantul face dovada disponibilităților bănești ale ofertantului.

### În cazul persoanelor fizice :

1. **Copie C.I.**

2. Fișa cu informații privind ofertantul – **anexa 2**

3. **Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, conform modelului din **anexa 3**, completată și semnată de ofertant.

4. Împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul);

5. Adeverință de venit eliberată de Agenția Națională de Administrare Fiscală (ANAF).

6. Certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor către Bugetul de stat (eliberat de ANAF) și bugetul local la zi (eliberat de **primăria** unității administrativ teritoriale în a cărei rază are domiciliul ofertantului).

7. Cazier fiscal - eliberat de ANAF – din care să reiasă că ofertantul nu a săvârșit contravenții sau infracțiuni prevăzute de reglementările fiscale în vigoare (Legea nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, Legea nr. 227/2015 – Codul Fiscal).

8. Cazierul judiciar al ofertantului din care să rezulte că care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, fals, înșelaciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor;

9. Informații privind bonitatea ofertantului - **Anexa 7**

10. Extras/extrase de cont sau alte înscrisuri prin care ofertantul face dovada disponibilităților bănești ale ofertantului.

11. Dovada achiziționării caietului de sarcini (**chitanța sau OP**) .

12. Dovada achitării taxei de participare (**chitanța sau OP**)

13. Dovada achitării garanției de participare (chitanța sau OP).

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

- a) Nu au prezentat toate documentele solicitate sau acestea nu mai sunt valabile;
- b) Din documentele privitoare la capacitatea economico-financiară rezultă că ofertantul nu dispune de resursele financiare necesare pentru plata sumei datorate de către superficial pentru folosința terenului, pentru realizarea demersurilor necesare în vederea autorizării executării construcției și executarea efectivă a acesteia;
- c) persoana juridică se afla în proces de dizolvare, în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- d) ofertantul are înscrise în cazierul fiscal contravenții sau infracțiuni prevăzute de reglementările fiscale în vigoare (Legea nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, Legea nr. 227/2015 – Codul Fiscal) și Legea nr. 31/1990 - Legea societăților, în cazul persoanei juridice;
- e) ofertanții persoane juridice au condamnări ori împotriva sa s-au luat măsuri cu caracter penal sau administrativ;
- f) ofertanții persoane fizice au înscrise în cazierul judiciar sancțiuni penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, fals, înșelaciune și delapidare;
- g) au datorii față de bugetul local sau față de bugetul consolidat al statului.

### III.5 MODALITATEA DE STABILIRE A OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

**III.5.1 Criteriile de atribuire** a contractului de constituire a dreptului de superficial cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, sunt:

a) **prețul oferit pentru folosința terenului** - suma pe care participanții la licitație se oferă să o plătească anual pentru utilizarea și exploatarea terenului în condițiile stabilite în caietul de sarcini (construire locuință individuală) – având ponderea de 50% din punctajul total al ofertei.

Punctajul pentru criteriul “prețul oferit pentru folosința terenului” va fi calculat pe baza clasamentului valorilor oferite, înscrise în Anexa 4, astfel:

cea mai mare valoare a prețului oferit pentru folosința terenului oferită va obține 50 de puncte

oferta clasată pe locul 2 va obține numărul de puncte conform formulei:

Valoarea prețului oferit pentru folosința terenului a ofertantului clasat pe locul 2: (împărțit) la valoarea prețului oferit pentru folosința terenului clasate pe locul 1x (înmulțit) cu 50.

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

b) **capacitatea economico-financiară a ofertanților** - având ponderea de 50% din punctajul total al ofertei.

Punctajul pentru criteriul “capacitatea economico-financiară a ofertantului” se va calcula pe baza datelor cuprinse de formularul privind bonitatea ofertantului (anexa

7), a documentelor financiar-contabile depuse de către ofertant și a dovezilor privind disponibilităților bănești, pornind de la valoarea profitului net(persoane juridice) și a venitului net (persoane fizice) înregistrat în ultimul an:

cea mai mare valoare a profitului net(P.J.)/venitului net(P.F.) pe ultimul an va obține 50 de puncte

valoarea profitului net(P.J.)/venitului net(P.F.) pe ultimul an, clasată, din punct de vedere valoric, pe locul al doilea, va obține punctajul, conform formulei:

valoarea profitului /venitului clasat pe locul 2: (împărțit) la valoarea profitului/venitului clasat pe locul 1x (înmulțit) cu 50

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

**III.5.2** După deschiderea plicurilor exterioare și analizarea conformității documentelor depuse cu cerințele de la **punctul III.4 « Condiții de valabilitate pe care trebuie să îndeplinească ofertele »**, se consemnează în procesul verbal care sunt ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate, urmând a se proceda la deschiderea plicurilor interioare ale ofertanților care au fost declarați eligibili. Pe baza documentelor și a criteriilor de atribuire precizate la punctul III.5.1 și conform metodei de calcul stabilite, comisia calculează punctajul fiecărei oferte.

Oferta câștigătoare este cea a participantului la licitație care a obținut cel mai mare punctaj.

Ofertele de preț care se afla sub valoarea minimă precizată la punctul III.1, alin. 1 litera a) se exclud de la licitație și ofertantului respectiv nu i se va mai restitui garanția de participare.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa în scris, cu confirmare de primire, ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de constituire a dreptului de suprafață, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. De asemenea, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. Autoritatea contractantă va semna contractul de constituire a dreptului de suprafață cu ofertantul câștigător în termen de 30 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitației.

**În cazul în care există punctaje egale** între ofertanți se va solicita acestora să formuleze o nouă ofertă în plic închis, pornind de la cea mai mare valoare ofertată până în acel moment.

## **Secțiunea IV**

### **Anularea licitației publice**

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

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

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

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului;

- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a regulilor stabilite pentru atribuirea contractului de suprafață;

- proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la licitația publică, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni suprafațiar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

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

Autoritatea publică are obligația de a comunica, în scris, toți participanții la licitația publică, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## **Secțiunea V . DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **A. Drepturile și obligațiile Proprietarului:**

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

(2) Verificarea se va efectua numai în condițiile notificării prealabile a Suprafațiarului.

(3) Proprietarul are dreptul să încaseze sumele de bani, reprezentând contravaloarea folosinței terenului, în cuantumul, condițiile și la termenele stabilite potrivit caietului de sarcini. În cazul plății cu întârziere a sumelor datorate de suprafațiar, proprietarul are dreptul să calculeze și să încaseze dobânzile și penalitățile de întârziere prevăzute de lege pentru creșterea bugetare.

(4) Prin semnarea contractului de constituire a dreptului de suprafață, Proprietarul își asumă angajamentul de a nu încheia acte de dispoziție având ca obiect terenul ce constituie obiect al contractului sau părți din acesta.

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

## **B. Drepturile și obligațiile superficiarului:**

### **1. superficiarul are următoarele drepturi:**

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

b) are dreptul de a edifica, după obținerea autorizației de construire, o construcție cu destinația de locuință individuală.

c) poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției, numai după finalizarea acesteia

### **2. Superficiarul are următoarele obligații :**

a) Este obligat să respecte scopul pentru care s-a realizat constituirea dreptului de suprafață asupra terenului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contract și în acord cu prevederile legale specifice bunului care face obiectul dreptului de suprafață, cu interzicerea schimbării destinației pentru care a fost atribuit acest drept.

**Dreptul de suprafață asupra terenului se va constitui în vederea edificării unei construcții cu destinația de locuință.**

b) Are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I. și protecția mediului .

**c) să înceapă execuția lucrărilor în termen de 1 an de la data obținerii autorizației de construire**

d) Este obligat să exploateze, în mod direct, eficace, în regim de continuitate și permanență, bunul care face obiectul dreptului de suprafață.

e) În cazul în care, după finalizarea construcției, superficiarul o înstrăinează, dreptul de suprafață se transmite dobânditorului, pe baza solicitărilor scrise ale acestuia și a cesionarului dreptului, însoțite de actul de transmitere a dreptului de proprietate asupra construcției.

f) Să achite prețul suprafeței pentru un an până la data de 31 martie a anului respectiv. În situația în care prețul nu este achitat timp de 3 luni consecutive după data stabilită ca termen limită pentru plata anuală, ori la data semnarea contractului pentru anul 2024, contractul de constituire a dreptului de suprafață se consideră reziliat de drept, fără intervenția instanței și fără altă procedură prealabilă.

## **Secțiunea VI.**

### **Informații privind modul de utilizare a căilor de atac**

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

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Cluj cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 2-4.

## **Secțiunea VII.**

### **DISPOZIȚII FINALE**

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de evaluare.

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

Neîncheierea contractului de la data împlinirii termenului sus menționat poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de constituire a dreptului de suprafață poate atrage după sine plata daunelor-interese și pierderea garanției de participare.

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

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

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de constituire a dreptului de suprafață, cu respectarea prevederilor caietului de sarcini.

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

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea taxelor prevăzute la punctul III.1 din caietul de sarcini.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

Superciarul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros în formă autentică.

Obținerea tuturor licențelor și avizelor tehnice pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe superfiar.

Instrucțiunile pentru datele limită care trebuie respectate:

- a) Termenul limită de depunere a ofertei este: dată prevăzută în anunț, la Registratura Primăriei Municipiului Turda, Ghiseul Unic, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 31-33, oferta primind număr de înregistrare;
- b) Data și ora la care are loc licitația, deschiderea ofertelor: data prevăzută în anunțul de licitație, la sediul Primăriei Municipiului Turda, în prezența Comisiei de evaluare a ofertelor și a ofertanților/delegaților ofertanților care doresc să participe la deschiderea ofertelor;
- c) Plicul interior trebuie marcat cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care oferta respectivă este declarată întârziată.

Plicul exterior trebuie să fie marcat, sigilat, să fie menționată adresa autorității contractante și cu inscripția: ***„Pentru licitația publică organizată în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 330 mp, situat în Turda, str. Caisului FN, cu nr. cadastral 66813, proprietate privată a Municipiului Turda.”***

**A nu se deschide înainte de data:** \_\_\_\_\_

Informații suplimentare se pot obține de la sediul Primăriei Municipiului Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 31-33, Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu.

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

## **ANEXA NR. 1**

### **Solicitare privind obținerea unui exemplar al caietului de sarcini**

**Noi (denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului) \_\_\_\_\_, solicităm**  
**un exemplar al caietului de sarcini pentru participarea la licitația publică, în**  
**vederea încheierii contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu**  
**oneros asupra unui teren situat în intravilanul municipiului Turda, județul**  
**Cluj, str. Caisului FN, în suprafață de 330 mp, nr. cadastral 66813.**

**Telefon fix/fax:**

**Telefon mobil:**

**e-mail -**

**FIȘĂ CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL**

1. Nume/denumire ofertant \_\_\_\_\_
2. Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_
3. Telefon, fax, e-mail \_\_\_\_\_
4. Reprezentant legal \_\_\_\_\_
5. Funcția \_\_\_\_\_
6. Cod fiscal \_\_\_\_\_
7. Nr. de înregistrare la Reg. Comerțului \_\_\_\_\_
8. Nr. cont \_\_\_\_\_
9. Banca \_\_\_\_\_
10. Capital social \_\_\_\_\_
11. Cifra de afaceri \_\_\_\_\_
12. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul  
\_\_\_\_\_

Doresc ca toate informațiile/notificările privind desfășurarea procedurii de licitație pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în intravilanul municipiului Turda, județul Cluj, str. Caisului FN, în suprafață de 330 mp, nr. cadastral 66813 să îmi fie comunicate:

1. La adresa (adresa poștală) \_\_\_\_\_
2. Pe adresa de e-mail: \_\_\_\_\_
3. La telefon \_\_\_\_\_

Denumirea/Nume și prenume .....

Semnătură .....

Ștampilă .....

**OFERTANTUL**

(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

---

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

pentru constituirea dreptului suprafece cu titlu oneros asupra unei suprafețe de teren  
situată în intravilanul municipiului Turda , județul Cluj, proprietate privată a  
municipiului Turda

Către, \_\_\_\_\_

Prin prezenta,

Noi, \_\_\_\_\_

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru constituirea  
dreptului suprafece cu titlu oneros asupra unei suprafețe de teren situată în intravilanul  
municipiului Turda, județul Cluj, **identificată prin :**

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

organizată în ședință publică la data \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ de către Primăria  
municipiului Turda.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru  
încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor de respingere a ofertei, prevăzute în  
instrucțiunile pentru ofertanți și ne asumăm responsabilitatea prin depunerea ofertei.

Oferta noastră este valabilă pentru \_\_\_\_\_ zile.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea  
noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele  
încheiate cu această ocazie.

Ofertant,

Nume și prenume .....

Semnătură .....

**ANEXA NR. 4**  
**OFERTANT**

.....  
(denumirea, sediul, telefon, fax)

**FORMULAR DE OFERTA**

pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, prin licitație publică, asupra unui imobil teren, în suprafață de 330 mp, situat în intravilanul municipiului Turda, str. Caisului FN, număr cadastral 66813, proprietate privată a municipiului Turda

Data .....

**CĂTRE :**

.....  
(denumirea / sediul autorității contractante)

În urma examinării documentelor licitației, subsemnatul/ii....., reprezentant/ți ai ofertantului, ....., adresa ofertantului).....vă prezentăm

oferta noastră pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra unui imobil teren, în suprafață de 330 mp, situat în intravilanul municipiului Turda, str. Caisului FN terenului identificat prin nr. Cadastral 66813, proprietate privată a municipiului Turda.

1. Valoarea ofertată.....**LEI/AN.**

2. Modalitatea de plată a sumei datorate de superficiar : .....- anual , până la data de 31 martie a anului în curs, sau  
- la data semnării contractului pentru anul 2024

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

4. Ne angajăm ca pe terenul ce face obiectul dreptului de superficie să edificăm, după obținerea autorizației de construire, o construcție cu destinație de locuință individuală.

Vom respecta condițiile impuse prin documentația de licitație.

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

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

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

Data.....

**Semnătura** .....

Deplin autorizat să semneze oferta pentru și în numele .....  
(denumire ofertant).

## DECLARAȚIE

Subsemnatul \_\_\_\_\_, reprezentant al \_\_\_\_\_ în calitate de ofertant în cadrul procedurii de licitație publică pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra imobilului teren în suprafață de 330 mp, situat în municipiul Turda, str. Caisului FN, din data de ....., organizată de Primăria municipiului Turda, declar pe proprie răspundere că:

- a) Nu sunt în stare dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, afacerile mele nu sunt administrate de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea într-una din situațiile prevăzute la lit. a)
- c) Mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
- d) Nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleg ca în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data:

\_\_\_\_\_

Semnătura,  
Reprezentant legal,

ANEXA NR. 6 (se va completa exclusiv de către persoanele juridice)

OFERTANTUL

(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

INFORMAȚII

Privind bonitatea ofertantului (PERSONĂ JURIDICĂ) la data de: \_\_\_\_\_

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

1. Obligații contractuale  
neonorate \_\_\_\_\_ motivul

2. Dacă au existat litigii referitoare la neefectuarea plăților sau litigii de calitate \_\_\_\_\_

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

CAPACITATEA FINANCIARĂ A OFERTANTULUI

.....  
Date financiare conform ultimului bilanț încheiat la data de \_\_\_\_\_

1. – Activ total ..... mii lei

din care:

Active circulante ..... mii lei

2. - Pasiv total ..... mii lei

din care:

a) Obligații către terți ..... mii lei

b) Credite bancare ..... mii lei

3- Venituri totale ..... mii lei

4- Cheltuieli totale ..... mii lei

5- Profit brut ..... mii lei

6- Profit net.....mii lei

Semnătura ofertant

.....

ANEXA NR. 7 (se va completa exclusiv de către persoanele fizice)

OFERTANTUL

.....  
(numele, adresa, telefon, fax)

INFORMAȚII

Privind bonitatea ofertantului (PERSONĂ FIZICĂ) la data de:.....

Subsemnatul/a ....., domiciliat în ....., furnizez următoarele informații despre starea financiară (capacitatea economico- financiară) :

1. Venituri:

Venituri anuale nete:

- Salariu .....
- Venituri din activitati autorizate desfășurate pe cont propriu.....
- Comisioane vânzari.....
- Venituri din surse de protecție socială (pensii, alocații, burse, ajutoare, indemnizații).....
- Venituri din vânzarea de bunuri mobile sau imobile.....
- Împrumuturi.....
- Alte surse licite (donații, sponsorizari, cadouri, moșteniri etc.).....
- Alte venituri lunare (chirii, drepturi de proprietate intelectuală, rente viagere, dividende etc.).....

TOTAL VENITURI ANUALE:.....

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

Semnătură ofertant

\_\_\_\_\_



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66813 Turda

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66813	330	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1145 / 12/01/2024</b>	
Act Administrativ nr. 311 HCL, din 28/12/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 66813 a imobilului cu numarul cadastral 66813 / UAT Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 57100 inscris in cartea funciara 57100;
Act Notarial nr. 1901, din 16/08/2021 emis de Onet Ion Anghelus;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) <b>MUNICIPIUL TURDA</b> , Domeniul Privat
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 57100/Turda, inscrisa prin incheierea nr. 34128 din 19/08/2021;</i>

### C. Partea III. SARCINI .

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

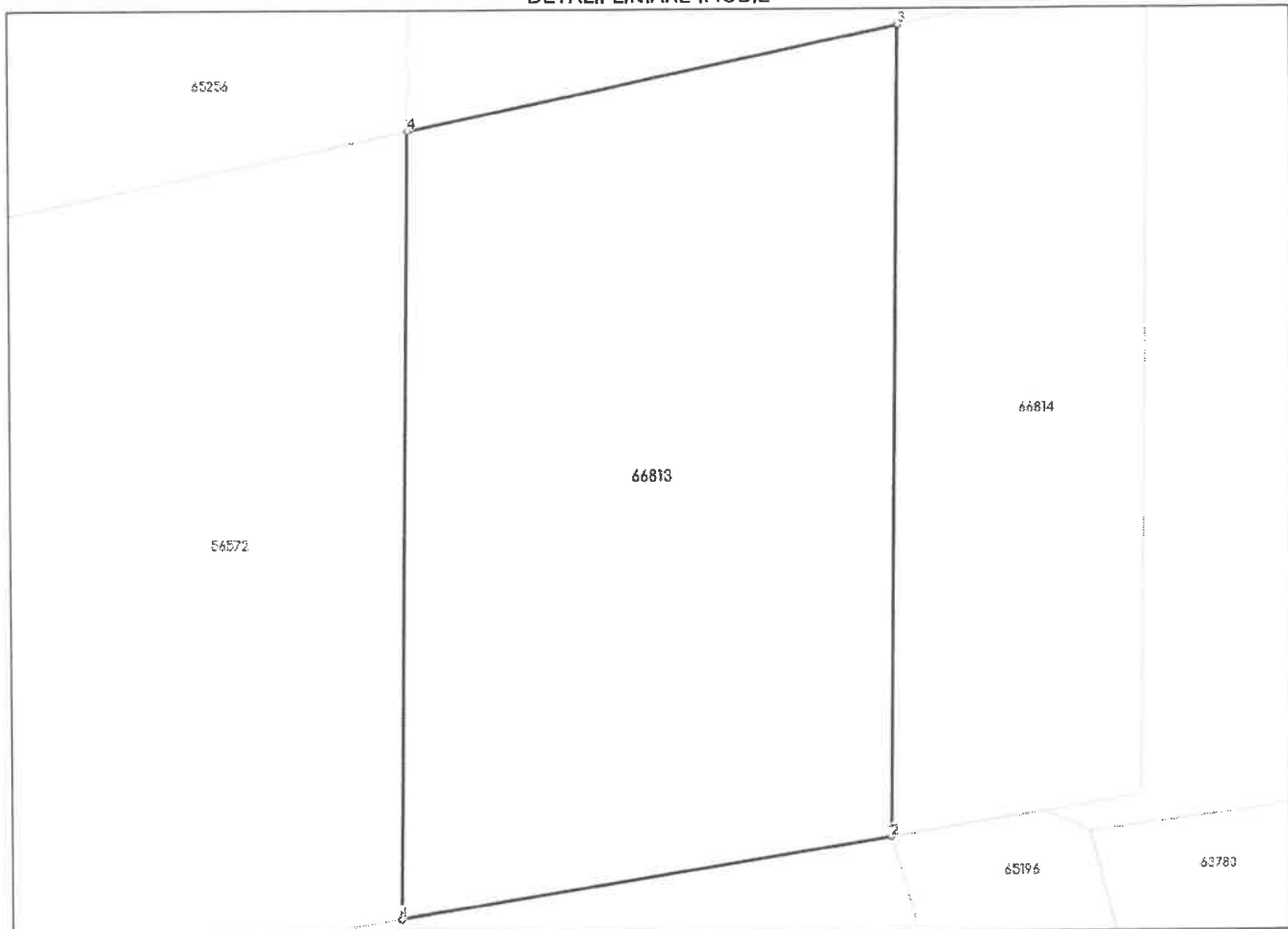
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66813	330	Imobil 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	330	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.46
2	3	23.523
3	4	14.587
4	1	22.875

\*\* 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

11/09/2024, 09:54







## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 246 din 11 .09. 2024

În scopul **INFORMARE**

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL TURDA** cu sediul în județul **CLUJ**, municipiul **Turda**, sector -, sat -, piața **1 DECEMBRIE 1918**, nr. **28**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax , email -, înregistrată la nr. **32228** din **10/09/2024**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **CLUJ**, municipiul **TURDA**, strada **CAISULUI**, nr. **FN**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin Carte funciară nr **66813** nr. topografic -, nr. cadastral **66813**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Turda nr. 160/1999 prelungit cu HCL Turda nr.306/28.12.2023 .

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se află situat în intravilanul municipiului Turda, fiind domeniu privat al Mun. Turda.  
Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă: - nu e cazul;  
Alte restricții: -U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare naturală.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. zona aparține UTR LM6, fiind destinată ca teren agricol, un număr redus de locuințe individuale de tip urban și cimitir. Folosința actuală: teren liber.  
Zona de impozitare: A. Rang localitate: II. Coeficient de corecție: 2,40.

#### 3.1 REGIMUL TEHNIC:

Imobilul este înscris în CF nr. 66813 Turda,

Terenul are categoria de folosință: curți construcții. Suprafață imobil în acte: 330mp.

\*Se vor respecta prevederile Codului civil referitoare la amplasamentul clădirilor, vederea în proprietatea vecinului și a scurgerii apelor pluviale ( art. 611, 612, 615 ).

##### • UTR LM6

##### ◦ LOCALIZARE:

◦ EXTINDERE CARTIERUL BĂI SĂRATE

##### ◦ DELIMITĂRI:

◦ STR. MĂRULUI, STR. PIERSICULUI, LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ, CONFORM SCHIȚA ANEXATĂ.

##### ◦ FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

◦ TEREN AGRICOL

##### ◦ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

◦ UN NUMĂR REDUS DE LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP URBAN, CIMITIR

##### ◦ DISPONIBILITĂȚI DE TEREN:

◦ TEREN PARȚIAL NECONSTRUIT

##### ◦ CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:

◦ REGIM DE ÎNĂLȚIME PREPONDERENT PARTER, STARE BUNĂ

##### ◦ ELEMENTE PROTEJATE

◦ -

##### ◦ REGLEMENTĂRI PROPUȘE:

◦ PERMISIUNI:

- SE VOR ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU CONSTRUCȚII NUMAI DUPĂ ELABORAREA ȘI APROBAREA P.U.Z. EXTINDERE ZONĂ DE LOCUIT BĂI SĂRATE;
- SE POT AUTORIZA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI AFERENTE ZONEI DE LOCUIT, ANEXE GOSPODĂREȘTI CU EXCEPȚIA ADĂPOSTURILOR PENTRU ANIMALE.
- RESTRICȚII:
- AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR DIN INCINTA CIMITIRULUI VA FI CONDIȚIONATĂ DE ELABORAREA ȘI APROBAREA PREALABILĂ A UNUI P.U.D.
- **INDICI DE CONTROL:**
  - H MINIM = 2 NIVELE, H MAXIM = 3 NIVELE
  - P.O.T. MAXIM = 35%
  - C.U.T. MAXIM = 0,5

### 3.2 REGIM DE ACTUALIZARE:

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat, in scopul declarat pentru:**

### INFORMARE

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția Pentru Protecția Mediului Cluj, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobaților, nr. 99, bl. 9B, telefon 0264 401720

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/meincadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

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

### 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: :

a) certificatul de urbanism (copie)

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

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

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

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

alimentare cu apa

canalizare

gaze naturale

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică  transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

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

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;  
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.  
 Dovada inregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)  
g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

**Primar,**  
**CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



**Șef SUATC: MARIN FÂNTÂNĂ**  
**Întocmit: DORA FLOREA**  
**Număr exemplare: 2**

**Secretar General,**  
**ELENA MIHAELA MĂRGINEAN**



**Arhitect Șef,**

Achitat taxa de lei, conform Chitanta \_\_\_\_\_

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 12.09.2024



Catre :

**Primaria Municipiului Turda**

Referitor:

**Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Caisului, f.n, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat a Municipiului Turda.**

**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii terenului  
Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.**

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 05.07.2024, in Oras Turda, Str. Caisului, f.n, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan Cismaş, reprezentantul Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat: teren intravilan, inscris la BCPI Turda:  
- CF nr. 66813- in suprafata de 330 mp.**

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 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:

<b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>	
<b>STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)</li><li>2. SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</li><li>3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)</li><li>4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li><li>5. SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</li><li>6. SEV 400 – Verificarea evaluărilor</li></ol>
<b>Ghiduri metodologice de evaluare</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>7. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil</li><li>8. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li></ol>

Metodologia de evaluare aplicata:

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

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 11.07.2024.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:



• **Valoarea de piata a terenului:**

- **Parcela cu S= 330 mp- V= 6.534 EUR, adica cca. 32.500 Lei (rotunjit)**

Valoarea nu include TVA

**Concesionarea proprietății**

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

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

$$V_{concesiune} = 6.534 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 261 \text{ EUR/an, adică } 1300 \text{ LEI/an-}$$

valoare fără 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 4.9736 LEI/EUR.*

*Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2024, 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. 0262/2024 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Caisului, f.n, 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**  
**11.07.2024**



# RAPORT DE EVALUARE

## TERENURI INTRAVILANE

Municipiul Turda, Str. Caisului, f.n, 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

IULIE 2024

## CUPRINS

Declaratie de conformitate .....	3
<b>CAPITOLUL I INTRODUCERE.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 REZUMAT .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 CERTIFICARE .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII .....</b>	<b>8</b>
<b>2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4 TIPUL VALORIEESTIMATE.....</b>	<b>9</b>
<b>2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....</b>	<b>9</b>
<b>2.6 MODALITATI DE PLATA.....</b>	<b>9</b>
<b>2.7 INSPECTIA PROPRIETATII .....</b>	<b>9</b>
<b>2.8 SURSE DE INFORMATII.....</b>	<b>9</b>
<b>2.RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....</b>	<b>10</b>
<b>3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....</b>	<b>10</b>
<b>3.3 TIPUL ZONEI .....</b>	<b>10</b>
<b>3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....</b>	<b>10</b>
<b>3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE .....</b>	<b>12</b>
<b>4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2 EVALUAREA TERENULUI .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....</b>	<b>16</b>
<b>4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....</b>	<b>16</b>

### ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : EXTRAS DE CARȚE FUNCİARĂ
ANEXA Nr. 2:	Plan de încadrare in zona și Plan de situație
ANEXA Nr. 3	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 4	Fotografii

## CAPITOLUL I INTRODUCERE

### 1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 114 din 11.07.2024

<b>1. EVALUATOR</b>	SC IRF CONSULTING SRL	
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2024	
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN	
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2024	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA</li><li>▪ Strada Fagului, nr. 63-69,</li><li>▪ Telefon 0722- 983 884,</li><li>▪ E-mail: irfcons@yahoo.com</li></ul>	
<b>2. CLIENT</b>	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATA</b>	Proprietate compusa din:-1 PARCELĂ DE TEREN INTRAVILAN inscrisă la BCPI Turda: - CF nr. 66813- in suprafata de 330 mp. In ANEXA 1 este prezentat Extrasul de Carte Funciară.	
Proprietar	Municipiul Turda	
Adresa proprietatii	▪ Oras Turda, Str. Caisului, f.n	
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	
<b>4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DE PIAȚĂ</b>	Valoarea de piață a terenului: Parcela cu S= 330 mp- V= 6.534 EUR, adica cca. 32.500 Lei (rotunjit)	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2024, 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 05.07.2024.
- 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 verficator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de 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 11.07.2024, 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.

## **2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII**

**OBIECTUL EVALUARII-** teren intravilan amplasat in Turda, Str. Caisului, f.n, in suprafata:

- 330 mp- inscris in CF nr. 66813

**SCOPUL EVALUARII-** estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Caisului, f.n, jud. Cluj – proprietate a Municipiului Turda

**UTILIZAREA EVALUARII** – Raportul de evaluare se adreseaza clientului nostru- 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 inscris in CF 66813- dobândit prin dezmembrarea imobilului cu nr. Cadastral 57100- act notarial nr. 1901/16.08.2021 emis de Notar Oneț Ion Angheluş

Terenul a fost indicat și identificat de către reprezentantul Primăriei Turda și verificat pe Harta ANCPI după numărul cadastral

**Valoarea este estimată prin valoarea de piață în condițiile ca proprietatea nu este grevată de sarcini și este tranzactionabilă pe piață.**

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

- abordarea prin comparații de piață- sunt informații de piață disponibile
- abordarea prin metoda extracției sau alte metode- nu se aplică- nu sunt informații de piață

#### **DEFINIȚII**

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

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil pret care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadru general:

**„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.**

#### **2.5 DATA EVALUARII ȘI MONEDA ÎN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATĂ**

**Data de referință a evaluării: 11.07.2024, curs de referință comunicat de BNR – 4.9736 LEI/EUR**

În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

#### **2.6 MODALITĂȚI DE PLATA**

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

#### **2.7 INSPECTIA PROPRIETĂȚII**

Proprietatea a fost inspectată la data de 05.07.2024 în prezența D-lui Dan Cismaș, care a arătat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietății, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate în anexe.

#### **2.8 SURSE DE INFORMAȚII**

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- În paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vânzare a unor proprietăți comparabile, valorile de tranzacționare efective sunt cu cca. 10-20 % mai mici față de cele de ofertare
- Informații telefonice obținute de la ofertanți
- Mica publicitate locală
- Rețea INTERNET
- Documente și acte primite de la proprietar : **Extras de Carte Funciare și Plan de situație.**

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

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

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

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

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

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

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

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

### 3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

**Identificarea scriptică: conform Extrasului de Carte Funciară și Harta oficială a ANCPI**

Identificarea faptică- inspectarea la fața locului in prezența reprezentantului Primăriei Turda

### 3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

**Zona periferica a orasului-** zona mixta- de locuinte individuale și terenuri libere pentru construire. Multe unitati de cazare in zona str. Castanilor, Drumul Ceanului, Livezilor și Frăgăriste rezultate prin reabilitarea unor case vechi sau cladiri nou edificate – urmare a atractiei de turism odata cu modernizarea principalului punct turistic SALINA TURDA.

**In zona se afla :**

- Centrul orasului la cca. 2.5 km
- Unitati comerciale la cca 300 m – 800 m magazine tip ABC pe str. Castanilor sau 1.2 km zona Băilor Sărute Turda si supermarket PENNY Market la 2.0 km și Carrefour City la 2.5 km (zona centrală), spatii comerciale si prestari servicii in centrul orasului la cca. 2.5 km
- Atractii turistice : Salina TURDA ( cca.3 km) , Baile Turda la 1.5 km, Gradina Zoologica la cca. 1.5 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului

Sedii de banci- la cca 1.5-2.5 km-Banca Transilvania- str. Clujului (Piata Basarabiei si Parcul Turda Noua)

**Utilitati edilitare:**

Retea urbana de energie electrica: *existenta*

Retea urbana de apa: *existenta*

Retea urbana de canalizare: *nu este*

Retea urbana de termoficare: *nu este*

Retea urbana de gaze: *existenta*

Retea urbana de telefonie mobila: *existenta*

### TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona periferica a orasului Turda.
- Zona de terenuri libere si construite, incadrate in intravilan amplasat in zona cu mult spațiu verde,
- exista transport in comun la cca. 500 m pe str. Castanilor
- Spatii verzi- in imediata vecinatate – terenuri libere pentru construire și gospodării individuale cu grădini și curți

### 3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte unifamiliale, cu acces din strada Caisului (asfaltată) si drum de acces pe lungime de cca. 80 m (balastat)
- Suprafata parcelei de teren  $S = 330 \text{ mp}$
- Deschiderea 14.5 m, raportul laturilor fiind de 1/1.6.

- Relief- teren in panta usoara
- Tip drum acces: drum public asfaltat (str. Caisului la cca. 300 m față de str. Castanilor) și apoi cca. 80 m balastat (str. Caisului)- stare tehnică satisfăcătoare.

### 3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### *Definirea pietei*

#### *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 utima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici sau aparitia altor investitori in zona- RIGIPS Romania, PARMUR,, I&C Transilvania Constructii, etc. Numarul investitiilor in constructii a fost in continua crestere mai ales pe principalele artere de circulatie.

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

#### *Analiza cererii solvabile*

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

Piata Terenurilor in zona 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.**

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

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

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

*Pentru proprietatea analizată, cererea de proprietăți similare este relativ constantă față de anii anteriori, întrucât potențialii cumpărători fac parte din categoria investitorilor cu posibilități financiare reduse care amână investiția în speranța scăderii prețurilor.*

#### **Analiza ofertei competitive**

Oferta pe piața imobiliară reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere într-o perioadă de timp, pe o piață dată. Gradul de raritate pentru o anumită proprietate este dat de existența ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment și la un anumit preț.

Segmente reprezentative: oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este compusă în principal din proprietăți aparținând unor persoane fizice.

#### **Echilibrul pieței**

Ținând seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății analizate este "piața slab activă", **oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cererea pieței a cumpărătorilor**

**REZULTATUL CERCETĂRII: stabilizarea prețurilor prețurilor în perioada imediat următoare**

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

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

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

*Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Pentru a fi luată în considerare, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare, de dotările existente și de amplasarea acesteia și prin mărimea suprafeței construite, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea actuală de "**teren pentru construcții- case de locuit**".

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială, și nu utilizarea existentă, determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

### **4.2 EVALUAREA TERENULUI**

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

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

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 cateva oferte la vanzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelor expuse la vanzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentii imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelor de teren.

### Dintre proprietatile expuse la vanzare:

**Comparabila T1 – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-strada-nicolae-vladutiu-IDziDB.html>**

**storia** De vanzare De inchinat Ansambluri rezidențiale Companii Creditate Contul meu Adaugă anunț

RE/MAX Concept

← Inapoi la lista Terenuri de vanzare Cluj Turda Teren de vanzare - Strada Nicolae Vladutiu

**153 000 €**  
48 €/m²

Strada Nicolae Vladutiu, Turda, Cluj

3 200 m² **153 000 €**

RE/MAX Concept

**Prezentare generală**

Suprafață utilă	3.200 m²	Tip teren	Intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	Fără informații
Vizionare la distanță	Fără informații	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

De vanzare teren intravilan cu iesire la două străzi, Nicolae Vladutiu și Curcubeului.  
Din certificatul de urbanism rezulta ca funcțiunea dominantă este aceea de CIMPUR.  
Pentru informații suplimentare sau vizionare, vă rog să mă contactați!

Oferta este exclusivă și fără comision pentru comparatori!

**Vrei să monitorizezi proprietăți similare?**  
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

**Particularități**

Cerș	Fără informații
Mediu	Fără informații
Tip acces	asfaltat

RE/MAX Concept

**0741 209 417**  
Str. Iasilor nr 20, etaj 2, Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

**Vezi toate ofertele**





### Descriere

Vand-inchiriez teren intr-avian, in Turda-Bai 13 ani. (1300 mp) (loc de casa, spatiu comercial) cu carte funciara

Pret negociabil, info la telefon .

Adresa terenului: Strada Livezilor cu Drumul Ceanului, Zona Turda-Bai Coordonate: 46 .57563 Posibilitatea de achizitie si prin rate

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

0754594704

**Comparabila T4 – vezi :** <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-turda-noua/4h5gg464dggg79e3e3g61h6i19692hh1.html>

### Teren Turda Noua

45 EUR

Cluj, Turda Turda Nouă [Închide harta](#)

Valabil din 08.07.2024 09:12:12

© OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors



### Descriere

Vand teren in Turda Noua, pe Strada Ecoului in vecinatatea intrarii dinspre oras in Salina. Acte la zi, Titlu de Proprietate, CF, cadastrat. Terenul se vinde in intregime, 1681 m2, sau pe parcele. Terenul este compus din 3 parcele, 2 alaturate ( 951 m2 + 450 m2 ) si una in apropiere de 270 m2. Zona foarte buna pentru pensiune sau locuinta. Pret 45 EUR m2. Publi24\_1706540362

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

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Publi24.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

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
<i>Ajustari</i>		<b>Nu au fost aplicate ajustari</b>			
Conditiiile pietei	iul.24	iul.24	iul.24	iul.24	iul.24
<i>Ajustari</i>		<b>Nu au fost aplicate ajustari – toate comparabilele sunt oferitate la vanzare la această dată</b>			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
<i>Ajustari</i>		<b>nu au fost aplicate ajustari</b>			
Suprafata	330	3.200	1.200	1.300	270
	adecvata rezidential	cele mai bine cotate la suprafete 500- 800 mp, in zona de locuințe- ajustări pozitive la T1, T2 și T3 fără ajustări la T4-			
Ajustari		5%	5%	5%	0%
destinatie, vecinătăți	proprietăți rezidențiale	cimitir și rezidențiale	proprietăți rezidențiale	case, duplexuri	proprietăți rezidențiale
		ajustări negative la T1- mult mai aproape de centrul orașului			
Ajustări		0%	0%	0%	0%
Localizare	str. Caisului, f.nr.	str. N. Vlăduțiu	str. Mărului,	str. Livezilor	str. Ecoului
<i>Ajustari</i>		-10%	0%	0%	0%
		Ajustări negative la T1- amplasare mult mai bună,			
Dotare cu utilități	toate la front	toate la front	toate la front	similar	toate la front
<i>Ajustari</i>		<b>Nu se impun ajustări</b>			
		0%	0%	0%	0%
Raportul laturilor	14.50ml, raport 1/1.6	direct din 2 străzi	comparabil	comparabil	comparabil
		-10%	0%	0%	0%
Raportul laturilor	ajustări negative- la T4- raport laturi mai favorabil, ajustare pozitivă la T1- acces pe drum comun cu proprietăți vecine				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>		<b>Nu au fost aplicate ajustari</b>			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei T3** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **23.6 EUR/mp.**

**Terenurile oferitate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 19.8 EUR/mp.**

**Valoarea parcelei de teren devine:**

**Parcela cu S= 330 mp- V= 6.534 EUR, adica cca. 32.500 Lei (rotunjit)**

#### 4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste. Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc 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= 330 mp- V= 6.534 EUR, adica cca. 32.500 Lei (rotunjit)

Nu se aplica alta metoda conform ANEVAR- 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:

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>	Parcela 1- S= 330 mp: V= 6.534 EUR, adica cca. 32.500 Lei
<b>VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN</b>	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

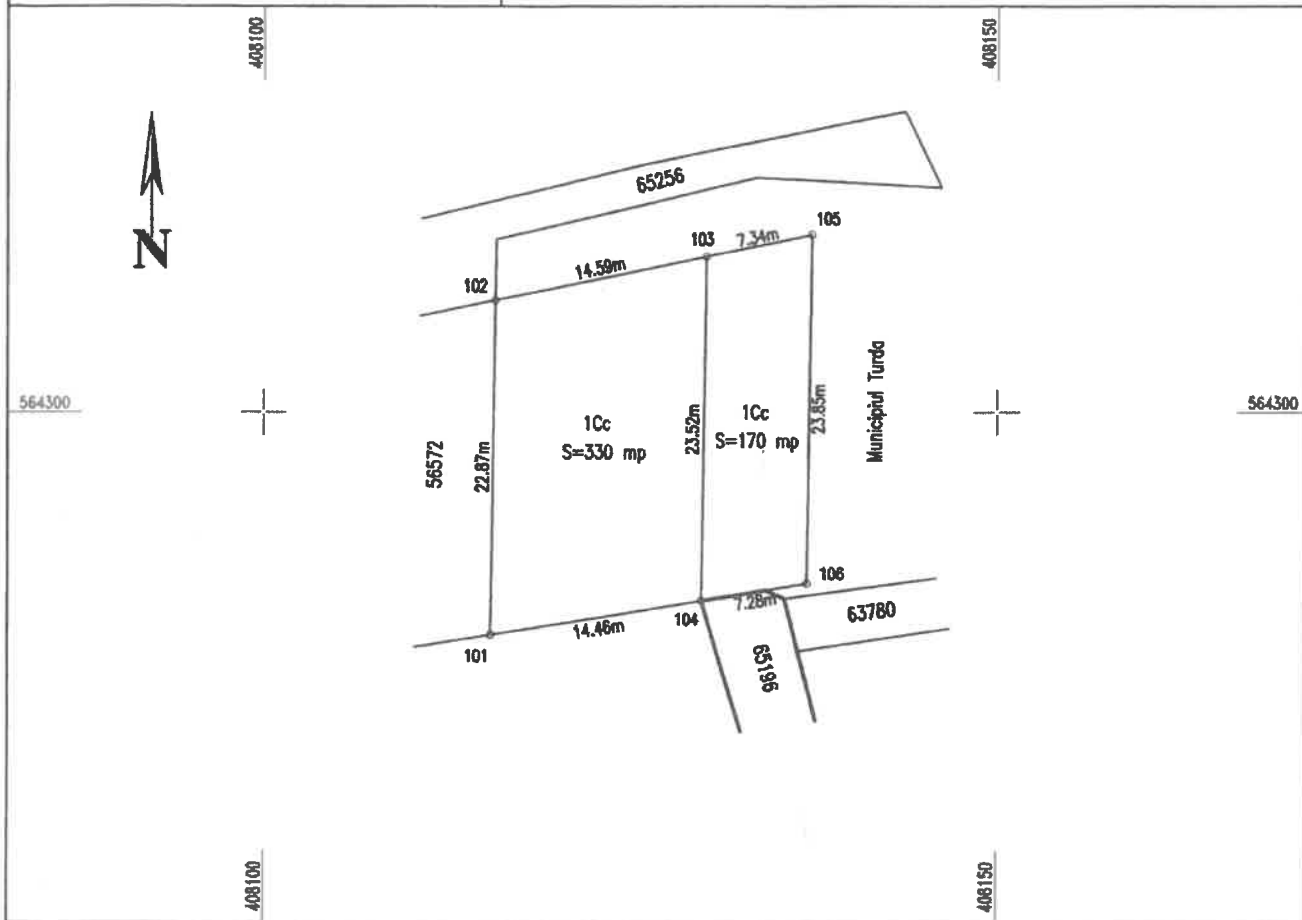
Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2024, prin  
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325  
Expert evaluator – proprietati imobiliare  
-intreprinderi  
-bunuri mobile



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

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57100	500	Municipiul Turda, judet Cluj
Cartea Funciara nr.		Unitatea administrativ teritoriala (UAT)
57100		Turda



**TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZMEMBRARE IMOBIL**

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
57100	500	CC	Imobil neimprejmuit		330	CC	Imobil neimprejmuit
					170	CC	Imobil neimprejmuit
Total	500			Total	500		

Executant: SC AMD Topografie SRL

Autorizatie Clasa I

Seria RO-B-J, nr. 1988/2021

CERTIFICAT DE EXECUTIE

Confirm executarea masuratorilor la teren,

corectitudinea intocmirii documentatiei

cadastrale si corespondenta acestora cu

reultatele din teren.

Mihai-Serban

Dita

Semnat digital de Mihai-Serban

Data: 2023.07.25 09:10:07 +03'00'

INSPECTOR OCPI:

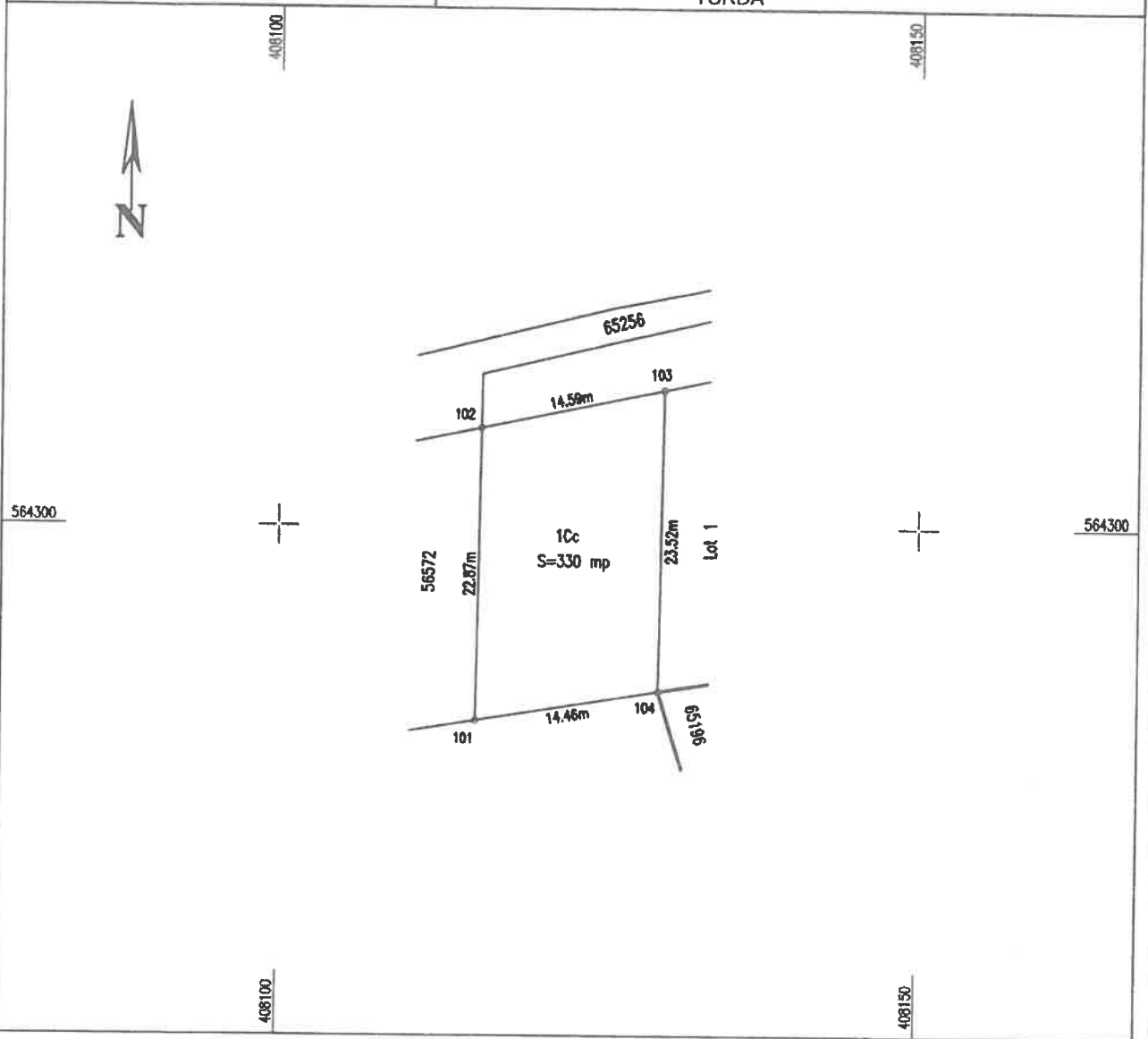
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.16

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	330	Municipiul Turda, judet Cluj
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		TURDA



Executant:

S.C. AMD TOPOGRAFIE S.R.L.

Seria RO-B-1, Nr.1988/2021

prin Ing. Dita Mihai-Serban

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea incadrării documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnat digital de Mihai-Serban Dita  
Data: 2023.07.25  
09:10:27 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	CC	330	Imobil neimprejmuit
Total		330	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 330 mp

Suprafata din act a imobilului = 330 mp

Data: Iulie 2023

INSPECTOR OCPI:

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

Tel: 0745 812 158  
www.amdtopografie.com  
office@amdtopografie.com



METODA COMPARATIILOR DE PIATA

Teren INTRAVILAN- str. Caisului, f.n. 11.07.24 1 Lei = 4,9736

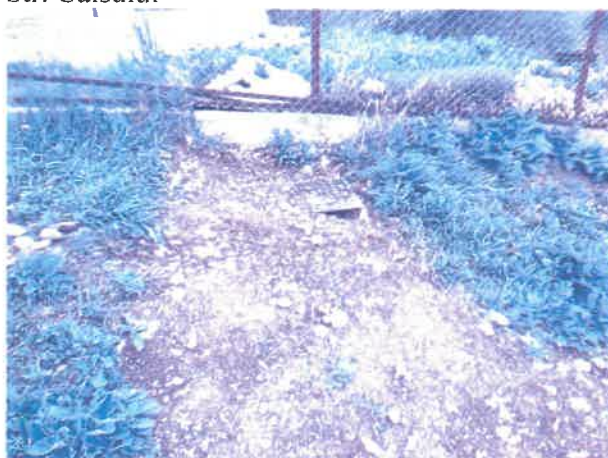
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	330	3200	1200	1300	270
Valoare ofertă		153000	45000	32500	12150
<i>Valoare oferta (LEI/mp)- cu TVA</i>		47,8	37,5	25,0	45,0
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-10%	-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Lei)</i>		-5	-4	-3	-5
<i>PRET (Lei/mp)</i>		43,03	33,75	22,50	40,50
<i>Incadrare teren</i>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>PRET ajustat(Lei/mp)</i>		43,03	33,75	22,50	40,50
<i>Elemente de comparatie specifice tranzactiei</i>					
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Lei)</i>		0	0	0	0
<i>PRET (Lei/mp)</i>		43,0	33,8	22,5	40,5
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Lei)</i>		0	0	0	0
<i>PRET (Lei/mp)</i>		43,03	33,75	22,50	40,50
<i>Conditii de vanzare</i>	independen t	independe nt	independen t	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Lei)</i>		0	0	0	0
<i>PRET (Lei/mp)</i>		43,03	33,75	22,50	40,50
<i>Condițiile pieței</i>	iul.24	iul.24	iul.24	iul.24	iul.24
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Lei)</i>		0,0	0	0	0,0
<i>PRET CORECTAT (Lei/mp)</i>		43,03	33,75	22,50	40,50
<i>Elemente de comparatie specifice proprietatii</i>					
<i>Localizare</i>	str. Caisului, f.nr.	str. N. Vlăduțiu	str. Mărului,	str. Livezilor	str. Ecoului
<i>Ajustare %</i>		-10%	-5%	0%	-20%
<i>Ajustare (Lei)</i>		-4,3	-2	0	-8,1
<i>PRET CORECTAT (Lei/mp)</i>		38,7	32,1	22,5	32,4
<i>Relief</i>	pantă ușoară	pantă ușoară	pantă ușoară	comparabil	pantă ușoară
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Lei)</i>		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>PRET CORECTAT (Lei/mp)</i>		38,7	32,1	22,5	32,4
<i>Acces la proprietate</i>	direct din str. Caisului	str. N. Vlăduțiu- asfaltată	str. Mărului, asfaltată+dr um acces	str. Livezilor	str. ecoului

Ajustare %		-10%	0%	0%	0%
Ajustare (Lei)		-4,3	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (Lei/mp)		34,4	32,1	22,5	32,4
Echiparea tehnico - edilitara a zonei	toate la front	toate la front	toate la front	similar	toate la front
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Lei)		0	0,0	0,0	0
PRET AJUSTAT (Lei/mp)		34,4	32,1	23	32,4
Vecinatati	proprietăți rezidențiale	cimitir și rezidențiale	proprietăți rezidențiale	case, duplexuri	proprietăți rezidențiale
Ajustare %		10%	0%	0%	0%
Ajustare (Lei)		3,4	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (Lei/mp)		37,9	32,1	22,50	32,4
Facilitati / impedimente	aprox. dreptunghiular	forma regulata/pantă ușoară	forma regulata/panta usoară	forma regulata/panta usoară	forma dreptunghi
Ajustare %	inclinatie	0%	0%	0%	0%
Ajustare (Lei)		0,0	0	0	0,0
PRET AJUSTAT (Lei/mp)		37,9	32,1	22,5	32,4
Suprafata (mp)	330	3200	1200	1300	270
Ajustare %		5,0%	5,0%	5,0%	0,0%
Ajustare (Lei)		2,2	1,7	1,1	0,0
PRET AJUSTAT (Lei/mp)		40,0	33,8	23,6	32,4
Deschiderea la strada (ml), raport laterali	14.50ml, raport 1/1.6	direct din 2 străzi	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare %		-10%	0%	0%	0%
Ajustare (Lei)		-4,3	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (Lei/mp)		35,7	33,8	23,6	32,4
Ajustare totala bruta absoluta - Lei		23,3	7,1	3,6	12,6
Ajustare totala bruta absoluta - %		54,11%	21,11%	16,11%	31,11%
Numar ajustari		6	3	2	2
Valoare estimata - EUR/mp	23,6	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
Valoare totala teren - EUR	7.796				





Str. Caisului



retea gaze pe strada



Retea apa

teren de evaluat



Partial este amenajat drum