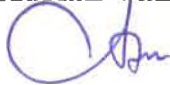


Avizat

Data: 24.06/18.04.2019

Cons. Jur.

Adrian Vana



Avizat

Data: 20.08/18.04.2019

Com.Nr. 3

Presedinte



Rap. spec.

Data: 17.04.2019

Nr. 8734

SUAT


Proiect de hotarare privind vanzarea fara licitatie publica
a unui imobil teren, in suprafata de 375 mp
situat in mun. Turda, str. Ion Corvin, nr. 1B, jud. Cluj

Consiliul Local al Municipiului Turda, intrunit in sedinta ordinara in data de
_____.2019;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea fără licitație publică a unui imobil – teren in suprafata de 375 mp, situat în Turda, Str. Ion Corvin, nr. 1B, jud. Cluj catre _____, proiect elaborat din initiativa d-lui Primar Cristian _____, Octavian _____ Matei;

Avand in vederea raportul de specialitate al SUATC, SAPL si avizul comisiei de specialitate nr. 3 a Consiliului Local, pentru urbanism si amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public si privat, protectia mediului si investitii;

In temeiul art. 36, alin. 2, lit. "c" si alin. 5, lit. "b" ,art. 45, alin. 1 si alin. 3, art. 115, alin. 1, lit. b, art. 123, alin. 3, din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si a Regulamentului de functionare al Consiliului Local al Municipiului Turda;

HOTARASTE

Art.1. Se aproba reglementarea situatiei juridice a terenului imobil in suprafata de 375 mp, in scris in CF 52129 Turda, identificat cu nr. top. 1559, 1558/2/1/2, in sensul transcrierii dreptului de proprietate a acestuia de pe Statul Roman, in favoarea Municipiului Turda – Domeniul Privat.

Art.2. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a imobilului teren in scris in CF 52129 Turda, identificat cu nr. top. 1559, 1558/2/1/2, imobil apartinand domeniului privat al Municipiului Turda, situat administrativ in Turda, Str. Ion Corvin, nr. 1B, jud. Cluj, in suprafata totala de 375 mp, catre _____

Art.3. Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 77/18.02.2019, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., parte integranta din prezenta hotarare, este de 47.975 lei, echivalentul a 10.125 EUR, la cursul de referinta pentru conversie in valuta de 4,7383 lei/EUR. La aceasta valoare se adauga TVA.

Pretul de vanzare precizat la art. 3, va fi achitat integral pana in data de 27.05.2019.

Art.4. Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia Economica din cadrul Primariei Municipiului Turda.

Art.5. Cumparatorul poate solicita intabularea dreptului de proprietate in C.F. numai dupa achitarea integrala a pretului. Cheltuielile ocazionate cu intabularea terenului vor fi suportate de cumparator.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, Serviciul de urbanism, amenajarea teritoriului si cadastru, Serviciului Administratie Publica Locala, Directiei Economice, Serviciului Evidenta Patrimoniu si GIS, în vederea ducerii la îndeplinire și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL MUNICIPIULUI TURDA
Jr.Paula Letitia Mic



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: contact@primariaturda.ro
Web site: www.primariaturda.ro

SUATC

Nr. 8734/17.04.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Proiectul de hotarare supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Turda priveste vanzarea fara licitatie publica a imobilului teren inregistrat in CF 52129 Turda, identificat cu nr. top. 1559, 1558/2/1/2, catre

Necesitatea: Serviciul Administratie Publica Locala are inclus in activitatea sa identificarea de imobile libere de orice sarcini care apartin domeniului public si privat de interes local ale municipiului Turda, pentru care se propune valorificarea rationala si eficienta din punct de vedere economic de catre Consiliul Local al Municipiului Turda

Prin cererea nr. 27761/28.12.2018 adresata Primariei Municipiului Turda, , solicita aprobarea cumpararii imobilului-teren in suprafata de 375 m.p., inregistrat in CF. nr. 52129 Turda, identificat cu nr. top. 1559, 1558/2/1/2, situat administrativ in municipiul Turda, Str. Ion Corvin, nr.1B, jud. Cluj. Imobilul solicitat apartine domeniului privat al municipiului Turda, si face obiectul contractului de concesiune nr. 75/02.02.1993.

Pe acest teren concesionarul SC INCO INSTALATII si CONSTRUCTII SRL are edificata o constructie in vederea efectuarii unor activitati de comert, conform obiectului contractului de concesiune si in conformitate cu obiectivele stabilite in contract de concedent care a instrainat-o prin contractul de vanzare cumparare

Solicitantul a depus Raportul de Evaluare nr. 77/18.02.2019, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., conform caruia valoarea de vanzare a terenului concesionat in suprafata de 375 mp, inregistrat in CF. nr. 52129 Turda, identificat cu nr. top. 1559, 1558/2/1/2, situat administrativ in municipiul Turda, Str. Ion Corvin, nr. 1B, jud. Cluj, este de 47.975 lei fara TVA, respectiv echivalent a 10.125 EUR, la cursul de referinta pentru conversie in valuta de 4,7383 lei/EUR, valabil la 18.02.2019. La aceasta valoare se adauga TVA. Valoarea identificata de expert in cadrul Raportului se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc oferite pe piata imobiliara la aceasta data pentru astfel de terenuri care au aceleasi caracteristici ca dimensiune, topografie, pozitionare, acces etc.

Pretul de vanzare, va fi achitat integral pana la data de 27.05.2019.

Nerespectarea obligatiilor de plata cu inca 30 de zile de la expirarea termenului de plata va duce la rezilierea contractului de vanzare – cumparare.

Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia economica prin compartimentul de resort.

Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate in C.F. numai dupa achitarea integrala a pretului. Cheltuielile ocazionate cu intabularea terenului vor fi suportate de cumparator.

2. Oportunitatea:

Orice comunitate urbană modernă trebuie să asimileze și să promoveze o viziune strategică în ceea ce privește dezvoltarea sa viitoare.

Avand in vedere ca imobilul respectiv nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT Turda, decat prin prelungirea concesiunii conform contractului sau prin vanzarea terenului aferent constructiei catre proprietarul acesteia, deliberativul turdean poate hotara care este modalitatea adoptata de valorificarea terenului.

Avand in vedere faptul ca proprietarul cladirii este constructor de buna credinta, constructia este edificata cu autorizatie de construire- spatiului comercial- inscrisa in cartea funciara la nr. de ordine A1-3, fiind notat si contractul de concesiune asupra terenului, prin contractul de vanzare cumparare intre SC INCO INSTALATII si CONSTRUCTII SRL si _____, astfel incat imobilul teren obiect al contractului de concesiune, poate face obiectul vanzarii fara licitatie publica, conform legii.

3. Legalitatea:

Proiectul de hotarare propus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al municipiului Turda, este justificat si sustinut din punct de vedere legal, de prevederile urmatoarelor acte legislative in vigoare

In conformitate cu dispozitiile art 123 alin (3) al legii 215/2001-republicata- a administratiei publice locale " *Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărâsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.* "

- prevederile art. 36, alin 2 lit. c si alin 5 lit.b, art. 45, art. 115 alin. 1 lit. B, din Legea nr. 215 / 2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Propunerea privind vanzarea fara licitatie publica a imobilului teren inscris in CF 52129 Turda, identificat cu nr. top. 1559, 1558/2/1/2, catre Vasut Maria.

Consideram, ca este necesara, oportuna si legala, drept pentru care se va intocmi un proiect de hotarare in acest sens.

Proiectul de hotarare impreuna cu intreaga documentatie, va fi supus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda.

In acest context va solicitam aprobarea proiectului de hotarare in forma prezentata.

SEF SERVICIU ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA

IOANA URSULA IFTIME

SEF SERVICIU URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI SI

CADASTRU

MARIN DUMITRU FANTANA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: contact@primariaturda.ro
Web site: www.primariaturda.ro

EXPUNERE DE MOTIVE

Obiectul proiectului de hotarare supus dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Municipiului Turda il constituie vanzarea fara licitatie publica a imobilului teren inregistrat in CF **52129** Turda, identificat cu nr. top. 1559, 1558/2/1/2, a suprafetei de 375 mp teren catre _____, situata in Turda, str. Ion Corvin, nr. 1B, jud. Cluj.

Imobilul solicitat apartine domeniului privat al municipiului Turda si face obiectul contractului de concesiune nr. 75/02.02.1993.

Pe acest teren concesionarul SC INCO INSTALATII si CONSTRUCTII SRL are edificata o constructie in vederea efectuarii unor activitati de comert, conform obiectului contractului de concesiune si in conformitate cu obiectivele stabilite in contract de concedent care a instrainat-o prin contractul de vanzare cumparare

Solicitantul a depus Raportul de evaluare nr. 77/18.02.2019, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., conform caruia valoarea de vanzare a terenului concesionat in suprafata de **375 mp**, reprezentand curti constructii este de 47.975 lei fara TVA, respectiv echivalent a 10.125 EUR, fara TVA, la cursul lei/euro de 4.7383, valabil la 18.02.2019. Valoarea identificata de expert in cadrul Raportului se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc oferite pe piata imobiliara la aceasta data pentru astfel de terenuri care au aceleasi caracteristici ca dimensiune, topografie, pozitionare, acces etc.

Pretul de vanzare, la care se aplica cota de TVA, va fi achitat pana la data de 27.05.2019. Nerespectarea obligatiilor de plata cu inca 30 de zile de la expirarea termenului de plata va duce la rezilierea contractului de vanzare – cumparare.

Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia economica prin compartimentul de resort.

Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate in C.F. numai dupa achitarea integrala a pretului. Cheltuielile ocazionate cu intabularea terenului vor fi suportate de cumparator.

Avand in vedere ca imobilul respectiv nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT Turda, decat prin prelungirea concesiunii conform contractului sau prin vanzarea terenului aferent constructiei catre proprietarul acesteia, deliberativul turdean, la propunerea Primarului, poate hotara care este modalitatea adoptata de valorificarea terenului.

Avand in vedere faptul ca proprietarul cladirii este constructor de buna credinta, constructia este edificata cu autorizatie de construire- spatiului comercial- inregistrata in cartea funciara la nr. de ordine A1-3, fiind notat si contractul de

concesiune asupra terenului, imobilul teren obiect al contractului de concesiune, poate face obiectul vanzarii fara licitatie publica, conform legii.

De asemenea, in conformitate cu dispozitiile art 123 alin (3) al legii 215/2001-republicata- a administratiei publice locale " *Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.* "

In considerarea aspectelor invederate supunem spre aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata.

Proiectul de hotarare impreuna cu intreaga documentatie, va fi supus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3
NR. 246 DIN 18.04.2019

RAPORT

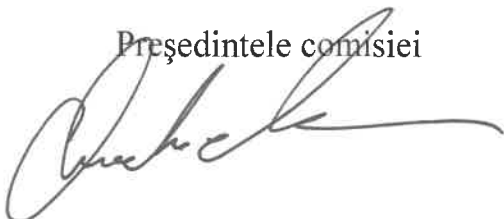
la proiectul de hotărâre privind vânzarea foră publică a
unui imobil teren în suprafață de 375 mp situat
în mun. Turda, str. ION CORVIN M. 13, jud. Cluj

Având în vedere: raportul de specialitate al SUIAT
nr. 8734/2019

În temeiul prevederilor: art 36, alin 2, lit c
alin 5, lit b
art 45, alin 1, alin 3
art 115, alin 1, lit b din Legea 215/2001
art 123

Pentru considerentele arătate mai sus, comisia de specialitate avizează
favorabil

Președintele comisiei



Secretarul comisiei



IRF CONSULTING SRL

C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135,ap. 18 tel : , 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2019

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in Oras Turda, strada Ion Corvin, nr. 1B., jud. Cluj – proprietate 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 15.02.2019, in Oras Turda, strada Ion Corvin, jud. Cluj, in prezenta Dlui Fântână Marin, reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- Teren intravilan- in suprafata de 375 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr. 52129– BCPI Turda, conform extrasului de Carte Funciara anexat.

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografiile. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inscrisa in Cartea Funciara.



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

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2018:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	<ol style="list-style-type: none">1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)5. SEV 104- Tipuri ale valorii6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">9. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
	11. Glosar IVS 2018

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- sunt disponibile informatii de piata- nu se impun alte metode.

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 15.02.2019.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- Valoarea terenului **V= 47.975 LEI, adica cca. 10.125 EUR**

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 4.7383 LEI/EUR.

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2019, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



Declaratie de conformitate

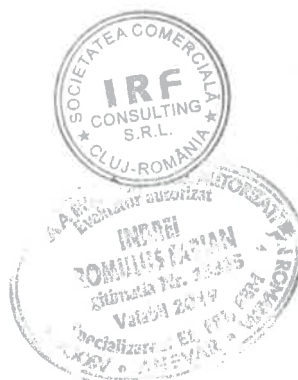
Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2019 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in oras Turda, str. Ion Corvin, nr. 1B., jud. Cluj.**

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2018, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

In prezentul raport de evaluare nu au avut loc devieri de la standardele de evaluare.

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
18.02.2019



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135,ap. 18 tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Oras Turda, str. Ion Corvin, nr. 1B. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda

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

Februarie 2019

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII.....	7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	9
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	9
2.8 RISCUL EVALUARII	9
2.9 SURSE DE INFORMATII.....	9
2.10 RESTRICII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE	10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
3.3 TIPUL ZONEI	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	16
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	16
PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	17

ANEXE

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

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 77 din 18.02.2019

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2019
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2019
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA▪ Strada 21 Decembrie, nr. 135, apartament 18▪ Telefon 0722- 983 884,▪ E-mail: irfcons@yahoo.com
2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 375 mp. In ANEXA 1 este prezentat Extrasul de carte funciara.
Proprietar	Municipiul Turda
Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none">▪ Oras Turda, strada Ion Corvin, nr. 1B
Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	V= 47.975 LEI, adica cca. 10.125 EUR



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 15.02.2019.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE

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

7. Evaluatorul 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 creditorului, 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 15.02.2019.
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. Ion Corvin.

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Ion Corvin, nr. 1B., jud. Cluj – proprietate a municipiului Turda

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

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan

Suprafata teren 375 mp

Pe teren exista constructii Atelier productie, Cladire Parter+ Etaj cu destinatie de Magazin la Parter si Birouri la Etaj si Cladire Parter+ Etaj cu destinatie de Birouri si dependinte aflate in proprietatea Deii VASUȚ Maria- contract de vanzare- cumparare autentificat sub nr. 5521/20.12.2018- BNP BOLDUȚ David Domițian

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 teren: MUNICIPIUL TURDA-**.
- Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform Extrasului de Carte Funciara (Anexa nr,1)

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

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

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

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

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 15.02.2019, curs de referinta comunicat de BNR – 4.7383 LEI/EUR

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

2.6 MODALITATI DE PLATA

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

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 15.02.2019 in prezenta Dlui Fântână Marin, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- constructibil;
- este situata intr-o zona mediana a localitatii TURDA , cartier Turda Noua
- **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada adecvate construirii, are retele de utilitati complete.**
- **Terenul este cu acces la un drum asfaltat, .**

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este *fara „restrictii impuse de accesul pe proprietate, are principalele retele de utilitati, fara restrictii de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”*. Segmentul de potentiali cumparatori este largit la categoria persoanelor cu putere de cumparare medie.

Evolutia generala a pietei imobiliare din ultima perioada de timp nu induce riscuri suplimentare aferente proprietatii imobiliare in speta:

2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:

- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 5-10 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de Carte Funciara nr. 52129.**

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

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

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

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

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

- Prin LEGE: Act administrativ nr.3816/1958 – naționalizare.
- Proprietar Municipiul Turda- (Extras de Carte Funciara prezentat in **Anexa 1**).

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona mediană a orasului- zona mixta- de locuinte individuale, preponderent, si sedii de firme, Multe unitati de cazare rezultate prin reabilitarea unor case vechi sau cladiri nou edificate – urmare a atractiei de turist odata cu modernizarea principalului punct turistic SALINA TURDA.

Distanța pina la str. Clujului (principala artera rutiera intre Turda si Cluj- Napoca este de cca. 850 m

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 2 km
- Unitati comerciale la cca 100 m – 800 m magazine tip ABC si supermarket PENNY Market la 2.0 km, spatii comerciale si prestari servicii in centrul orasului, in centrul orasului la cca. 2 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.2 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 3.5 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului

Sedii de banci- la cca 2,3 km-Banca Transilvania- str. Clujului (Piata Basarabiei si Parcul Turda Noua)

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*

Retea urbana de apa- canal: *existenta*

Retea urbana de termoficare: *nu este*
Retea urbana de gaze: *existentă*
Retea urbana de telefonie fixă și mobilă: *existentă*
Altele- televiziune prin cablu

TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona periferică a orașului Turda.
- Zona de terenuri libere și construite, încadrate în intravilan amplasat în zona cu peisaj deosebit,
- există transport în comun la cca. 0,85 km (pe str. Clujului)
- Spații verzi- Parcul Turda Nouă la cc. 0,8 km și foarte mari suprafețe de terenuri cu fânețe, arator la capatul str. Salinelor (cca.600 m).

3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- în zona de locuințe individuale – case bătrânești și case noi edificate.
- Suprafața S = 375 mp
- Deschiderea la 2 fronturi : Strada Ion Corvin și Strada Salinelor – 39.02 m
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriasilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței, forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară se autoreglează, dar este afectată direct de reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul dat proprietățile analizate sunt proprietăți imobiliare de tip teren intravilan constructibil, localizat în zona periferică a municipiului Turda- zona de preponderență de reședințe individuale vechi, zona înmăștiată cu trafic rutier redus, în zona de interes turistic ale orașului- Salina Turda, Baile sărate și Grădina Zoologică Turda.

În municipiul Turda, oraș cu un număr de cca. 48000 locuitori (al doilea oraș ca mărime din județul Cluj), cea mai mare parte a forței de muncă lucrează în domeniul industrial, prestări servicii și comercial.

În perioada primilor 8-10 ani de la Revoluție în oraș au încetat activitatea (sau a fost redusă drastic) cele mai mari societăți care ocupau cca. 70-80% din totalul forței de muncă- CIMENTUL, REFRACTARA, STICLA, ELECTROCERAMICA, TURDEANA s-a ajuns ca nivelul somajului să fie foarte ridicat, orașul făcând toate demersurile pentru a fi încadrat la „zona defavorizată”. În acest timp în Cluj- Napoca, la 30 km departare, piața imobiliară a cunoscut o dezvoltare deosebită, prețul proprietăților- terenuri, apartamente case, spații industriale, de depozitare- au ajuns la valori mari orientând investitorii către zonele suburbane și orașele din vecinătate (Turda, Câmpia Turzii, Gherla, Dej).

Darea în folosință a autostrăzii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientării investitorilor către Turda și Câmpia Turzii, la aceasta dată mult mai bine cotate decât celelalte orașe din județ (Gherla, Dej, Huedin) dar și un salt deosebit al prețurilor proprietăților imobiliare până în septembrie- octombrie 2008- declanșarea crizei globale și apoi o scădere deosebită în 2009- 2013.

În ultimii ani, în domeniul industrial s-au făcut câteva investiții importante de către agenți economici mari ai orașului (HOLCIM, RIGIPS) iar în ultima perioadă au început să facă investiții și agenții economici mai mici (firme ca Marele Alb, CSA 94, SUCCES –care a cumpărat firma Roland) sau apariția altor investitori în zona- RIGIPS România, PARMUR,, I&C Transilvania Construcții, etc. Numărul investițiilor în construcții a fost în continuă creștere mai ales pe principalele artere de circulație.

Analiza cererii solvabile

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

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

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

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 15-150 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

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

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat "teren pentru constructii rezidentiale" este folosit in prezent nu este atractiva.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

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

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

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

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

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : <https://www.olx.ro/oferta/vand-2-parcele-teren-intravilan-turda-ID94NHZ.html#9e20b457bf>

20 €

Trimite mesaj

0744 562 600

Turda, judet Cluj

Vand 2 parcele teren intravilan Turda

Turda, judet Cluj - Adresa: 11141 - 11142, strada 2018, Numer araba: 11411419

Turda, judet Cluj

Crisan Liviu

14 septembrie 2017

Anunturile utilizatorului

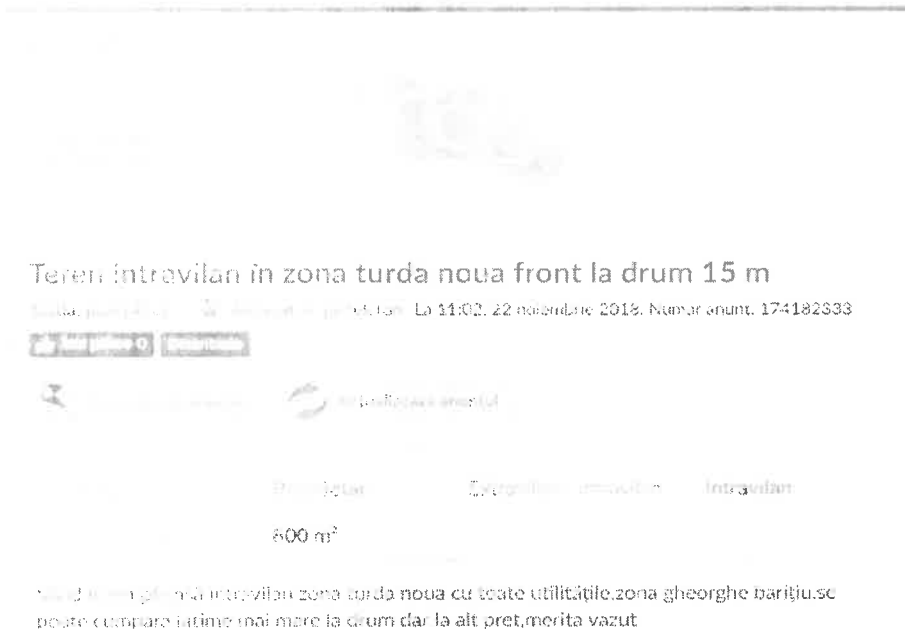
Descrierea

Am ocazia sa vand 2 parcele de teren intravilan cu suprafata de 450 mp, respective 675 mp, de tinuta constructiilor, in Turda Noua, la capatul strazii Al. I. Cuza, spre cartier Flora, cu toate utilitatile si in apropierea utilitatilor in strada: curent, apa, gaz. Pret 20 EUR/mp, pret negociabil.

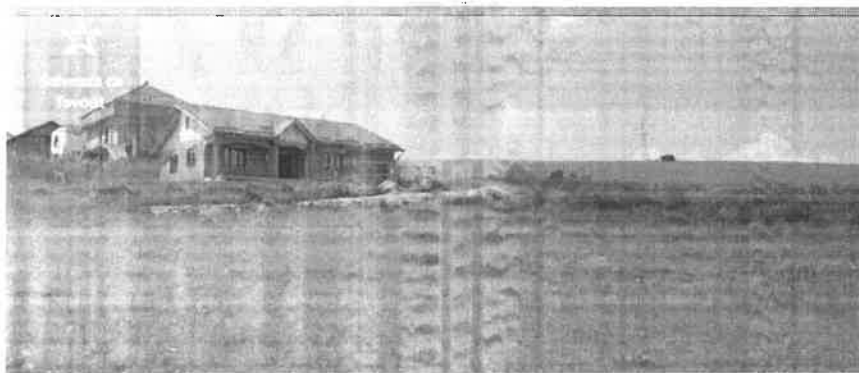
Interesati sa va contactez la numarul de telefon 0744 562 600 sau 0762 418 452.



Comparabila B- <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-zona-turda-noua-front-la-drum-15-m-IDbMQMt.html#4f466bf60d>



Comparabila C- <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-620mp-strgheorghe-baritiu-IDbhk3b.html#9c20b457bf>



24 500 €

Trimițe mesaj

0732 908 734

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta

Vand teren intravilan 620mp str Gheorghe Baritiu

Turda, judet Cluj Adaugat de pe teren La 08:15, 9 februarie 2019. Numar anunt: 166670457

Imi place 0 Distribuie



Actualizeaza anuntul

Proprietar

Extravilan / intravilan

Extravilan / intravilan

Intravilan

620 m²

Vand teren intravilan 620mp str Gheorghe Baritiu, avand toate utilitatile (apa curenta, curent electric, gas, canalizare) si fiind terenul se afla la 20 metri de drum asfaltat pt mai multe detalii la

De vanzare casa Dezmir

Comparabila D – vezi : <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-turda-IDb74UH.html#99cdfd2309>



13 500 €

Teren / lot

Trimițe mesaj

0741 591 748

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta

Teren constructii TURDA NOUA

Turda, judet Cluj Adaugat La 14:14, 18 februarie 2019. Numar anunt: 176655916

Imi place 0 Distribuie



Actualizeaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Proprietar

Teren / lot

475 m²

Vand teren pentru constructii, in Turda Noua, str. Ecoului (paralela cu strada Salincior), in suprafata de 475mp, front stradal 13 ml.

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

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

- Valorile comparabilelor sunt cele de oferta- ajustare negativa 10%- procent de negociere a valorii de oferta
- Incadrarea terenurilor- toate comparabilele sunt terenuri intravilane

- Localizare- ajustari in plus sau minus functie de amplasament- cele mai cotate sunt terenurile cu destinatie rezidentiala amplasate in centrul loc. Turda, Comparabila A este pe str. Al. I. Cuza, paralela cu Salinelor mai slab cotate- ajustare pozitiva de 20%. Comparabila B amplasata pe str. Gh. Baritiu, mai bine cotate- corectie negativa -20%. Comparabila C zona str. Baritiu (lateral cca. 20 m), mai apropiata de zona centrala, acces usor mai dificil- ajustare pozitiva de 10%. Comparabila D- amplasare pe str. Ecoluii- mai slab cotate pe piata- ajustare pozitiva de 10%
- Marimea suprafetei terenurilor- Comparabila a fost ajustata pozitiv fata de Comparabilele B si C, intrucat suprafetele mai mari de teren sunt mai greu vandabile.
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –au fost aplicate ajustari la acest nivel in functie de deschiderea la strada. Comparabilele A, B si D au fronturi de 13- 20 ml – sunt construibile conform PUG
- Dotarea cu utilitati sau apropierea de acestea- nu au fost aplicate ajustari la acest nivel

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei D**, la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica. la pretul unitar de 27 EUR/mp.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus

Valoarea terenului- V= 10.125 EUR, adica cca. 47.975 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

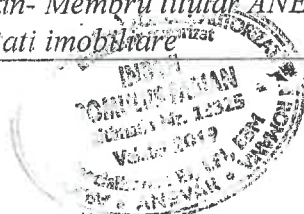
Valorile determinate:

- Abordarea prin comparatii de piata **V= 47.975 LEI, adica cca. 10.125 EUR**

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

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	V= 47.975 LEI echivalent 10.125 EUR,
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
<p><i>Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2019, prin Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325</i> Expert evaluator – proprietati imobiliare</p>	



PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

Responsabil pentru intocmirea prezentului Raport de evaluare este ing. INDREI Romulus Fabian, evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile si de intrprindere, membru titular ANEVAR, legitimatia 13325, valabila pentru anul 2019.

I R F Consulting SRL Cluj Napoca
Certificat membru Corporativ ANEVAR
Autorizatie nr. 0262 /2019





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52129 Turda

Anexa 1

Nr. cerere	40325
Zlue	27
Luna	12
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11302 TURDA

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1559,1558 /2/1/2	375	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 1559,1558 /2/1/2-C1	Loc. Turda, Jud. Cluj	ATELIER PRODUCȚIE, MAGAZIE, VESTIAR, SPĂLĂTOR, WC
A1.2	CAD: C2 Top: 1559,1558 /2/1/2-C2	Loc. Turda, Jud. Cluj	UN MAGAZIN LA PARTER IAR LA ETAJ UN HOL, 4 BIROURI ȘI 2 WC
A1.3	CAD: C3 Top: 1559,1558 /2/1/2-C3	Loc. Turda, Jud. Cluj	LA PARTER UN HOL, BIROU, ARHIVA ȘI GRUP SOCIAL, LA ETAJ UN BIROU

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4731 / 22/05/1996	
Act nr. 0; Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare cu înch.nr.3816/1958 cf. dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11302 TURDA)	A1
40325 / 27/12/2018	
Act Notarial nr. 5521, din 20/12/2018 emis de BOLDUȚ DAVID-DOMIȚIAN; B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) VĂSUȚ MARIA, bun propriu	A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
4372 / 22/05/1996	
Contract De Concesiune nr. 75/1993 emis de PRIMĂRIA TURDA; C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) FIRMA INCO INSTALAȚII ȘI CONSTRUCȚII SRL OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11302 TURDA) timp de 49 de ani	A1, A1.1, A1.2, A1.3

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1559,1558 /2/1/2	375	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL:

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	375	-	-	1559,1558 /2/1/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 1559,1558 /2/1/2-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	ATELIER PRODUCȚIE, MAGAZIE, VESTIAR, SPĂLĂTOR, WC
A1.2	CAD: C2 Top: 1559,1558 /2/1/2-C2	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	UN MAGAZIN LA PARTER IAR LA ETAJ UN HOL, 4 BIROURI ȘI 2 WC
A1.3	CAD: C3 Top: 1559,1558 /2/1/2-C3	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	LA PARTER UN HOL, BIROU, ARHIVA ȘI GRUP SOCIAL, LA ETAJ UN BIROU

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 353 RON, -Bon fiscal nr.34/20-12-2018 în suma de 353, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

11-01-2019

Data eliberării,

___/___/___

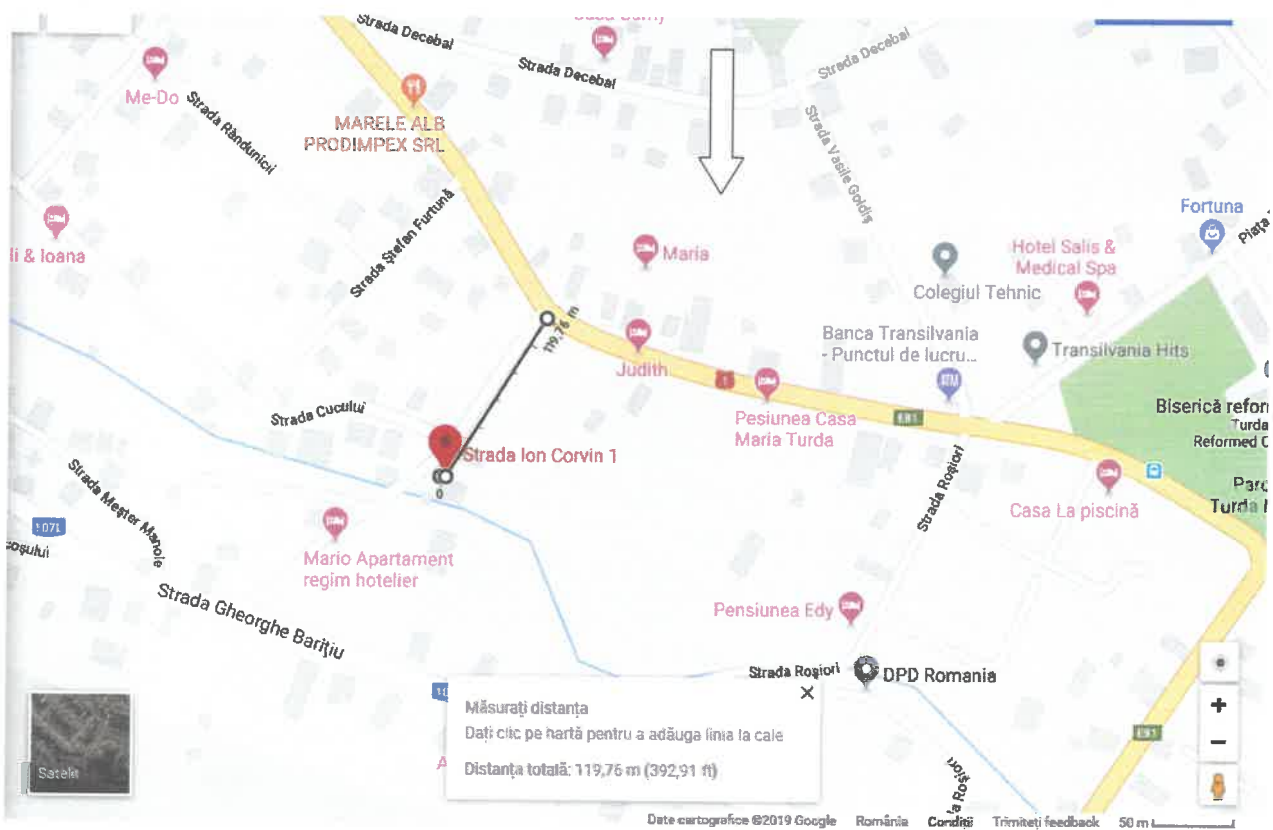
Asistent Registrator,
DANA NELI SALAGIAN

Asistent Registrator
 (parafă și semnătura)
 Registrator
 Principal

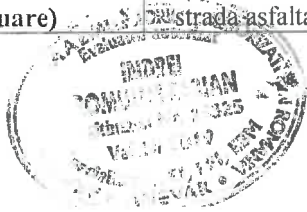
Referent,

(parafă și semnătura)





EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATE	COMPARABILE			
	SUBIECT	AT	BT	CT	DT
Suprafață	375.00	675	800	620	475
Deschidere lot la stradă (mp)	25 ml	15.00	15.00	20.00	13 ml
Preț de ofertă (EURO/mp)		20	31	39.5	28.4
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-2	-3	-4	-3
Preț estimat de tranzactie (EURO/mp)		18	28	36	26
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		18	28	36	26
Restricții legale (reglementare urbanistica)	zona de locuinte	zona de locuinte	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		18	28	36	26
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		18	28	36	26
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		18	28	36	26
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		18	28	36	26
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str. Ocnelor	str. A.I. Cuza	zona Gheorghe Baritiu	zona Baritiu	str. Ecoului
Comparativ cu subiectul		inferioara	superioara	superioara	comparabila
Cuquantum ajustare (%)		20%	-20%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		4	-6	-4	0
Preț ajustat		22	23	32	26
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	375	450	800	620	475
Cuquantum ajustare (%)		0%	20%	10%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	5	4	0
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltat	drum acces	strada asfaltata



			a		
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Topografie/Relief	plan	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz, curent el. Apa	similara	similara	similara	similara
Cuquantum ajustare (%)	apa-canal	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	relativ regulata	relativ regulata, 15ml	relativ regulata, 15 ml	relativ regulata, 20 ml	relativ regulata, 13 ml
Deschidere	25 ml	15 ml	15 ml	20 ml	13 ml
Cuquantum ajustare (%)		10%	10%	0%	5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		1.80	2.81	0.00	1.28
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		10%	30%	10%	5%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		2	7	4	1
Preț ajustat (EURO/mp)		23	30	36	27
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil		nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		23	30	36	27
Cuquantum ajustare totală brută absolută (EURO)		5	13	7	1
Cuquantum ajustare totală procentuala absoluta		30.00%	46.00%	20.00%	5.00%
Namarel de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	27				
Valoare de piata*	EUR 10,100				
echivalent a	RON 47,857				
*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute				Curs BNR	4.7383



