

Avizat

Data: 24/18.04.2019

Cons. Jur.

Adrian Vana




Avizat

Data: 18.04.2019

Com.Nr. 3

Presedinte

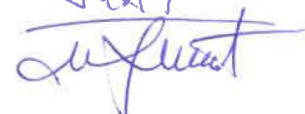
2080


Rap. spec.

Data:

Nr. 8735/

17.04.2019

SUAT


Proiect de hotarare privind vanzarea fara licitatie publica
a unui imobil teren, in suprafata de 10 mp
situat in mun. Turda, str. Libertatii, nr. 9, jud. Cluj

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

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea fără licitație publică a unui imobil – teren in suprafata de 10 mp, situat în Turda, Str. Libertatii, nr. 9, 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 21 mp, inscris in CF 55179 Turda, identificat cu nr. top. 7290/1/1/1/1/2, 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 suprafata de 10 mp, reprezentand cota de 10/21 a parte din terenul inscris in CF 55179 Turda, identificat cu nr. top. 7290/1/1/1/1/2, imobil apartinand domeniului privat al Municipiului Turda, situat administrativ in Turda, str. Str. Libertatii, nr. 9, jud. Cluj, din suprafata totala de 21 mp, catre

Art.3. Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 113/20.03.2019, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., parte integranta din prezenta hotarare, este de 2.664 lei, echivalentul a 560 EUR, la cursul de referinta pentru conversie in valuta de 4,7564 lei/EUR. La aceasta valoare se adauga TVA.

Pretul de vanzare precizat la art. 3, va fi achitat integral pana la 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 si 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

EXPUNERE DE MOTIVE

Obiectul proiectului de hotarare supus dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Municipiului Turda il constituie vanzarea fara licitatie publica a a cotei de teren de 10/21 a parte din terenul inscris in CF **55179** Turda, identificat cu nr. top. 7290/1/1/1/1/2 a suprafetei de 10 mp teren catre Turda, str. Libertatii, nr. 9, jud. Cluj.

Imobilul solicitat apartine domeniului privat al municipiului Turda, face obiectul contractului de concesiune nr. 9030/03.05.2005, asa cum a fost modificat prin actul aditional nr. 1/21.09.2012.

Asupra imobilului mai sus mentionat exista o constructie proprietatea numitului

Solicitantii au depus Raportul de evaluare nr. 113/20.03.2019, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., conform caruia valoarea de vanzare a terenului concesiionat in suprafata de 10 mp, reprezentand curti constructii este de 2.664 lei fara TVA, respectiv echivalent a 560 EUR, fara TVA, la cursul lei/euro de 4.7564, valabil la 20.03.2019. Valoarea identificata de expert in cadrul Raportului se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc ofertate 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.

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 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.”

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
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. 8735/17.04.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Proiectul de hotarare supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Turda priveste vanzarea fara licitatie publica a a cotei de teren de 10/21 a parte din terenul inregistrat in CF **55179** Turda, identificat cu nr. top. 7290/1/1/1/1/2, 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. 19816/03.10.2018 adresata Primariei Municipiului Turda, solicitanta, solicita aprobarea cumpararii imobilului-teren in suprafata de 10 m.p., inregistrat in CF. nr. 55179 Turda, identificat cu nr. top. 7290/1/1/1/1/2, situat administrativ in municipiul Turda, Str. Libertatii, nr. 9, jud. Cluj. Imobilul solicitat apartine domeniului privat al municipiului Turda, face obiectul contractului de concesiune nr. 9030/03.05.2005, asa cum a fost modificat prin actul aditional nr. 1/21.09.2012.

Pe acest teren concesionarul actual a edificat o constructie in vederea efectuarii unor activitati de comert, conform obiectului contractului de concesiune si in conformitate cu obiectivele stabilite in contract de concedent.

Solicitantul a depus Raportul de Evaluare nr. 113/20.03.2019, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., conform caruia valoarea de vanzare a terenului concesionat in suprafata de 10 mp, inregistrat in CF. nr. 55179 Turda, identificat cu nr. top. 7290/1/1/1/1/2, situat administrativ in municipiul Turda, Str. Libertatii, nr. 9, jud. Cluj, este de 2.664 lei fara TVA, respectiv echivalent a 560 EUR, la cursul de referinta pentru conversie in valuta de 4,7564 lei/EUR, valabil la 20.03.2019. La aceasta valoare se adauga TVA. Valoarea identificata de expert in cadrul Raportului se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc ofertate 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.

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 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.*”

- 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 a cotei de teren de 10/21 a parte din terenul in scris in CF **55179** Turda, identificat cu nr. top. 7290/1/1/1/1/2 , catre

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 IETIME**

**SEF SERVICIU URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI SI
CADASTRU
MARIN DUMITRU FANTANA**

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3
NR. 247 DIN 18.04.2019

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind vânzarea forș licitație publice a
unui imobil teren în suprafață de 10mp situat în Turda
str. LIBERTĂȚII nr 9 jud Cluj

Având în vedere: raportul de specialitate al S.U.A.T
nr. 8735/2019

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

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 municipiul Turda, strada Libertății, nr. 9., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda.

Pct.2 – scopul evaluării -estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii- terenului incadrat in Domeniul privat al Primăriei Turda

Client/ Utilizator : Consiliul Local al municipiului Turda Turda.

Solicitant pentru cumpărare- dl. Țiganaș Leontin Mirel- proprietarul clădirii edificate pe teren

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 12.03.2019, in Municipiul Turda, strada Dacia, jud. Cluj, in prezenta Dlui Fântână Marin , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- **Teren intravilan-** in suprafata de 10 mp , inscrisa in Cartea Funciara nr. 55179, nr. topo 7290/1/14/1/2/5 – BCPI Turda.

Pe teren exista o cladire P. proprietate a dlui Țiganaș Leontin Mirel, cladire care nu face obiect al prezentei lucrări.

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 Planul de amplasament si delimitare a imobilului- in Anexa 2.

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 evaluării (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 imobile11. 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- 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 20.03.2019.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului:**

- **Parcela cu S= 10 mp- V= 560 EUR, adica 2.664 Lei**

*Valoarea de piata include valoarea TVA

Ipoteze:

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.7564 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 municipiul Turda, str. Libertății, nr. 9., 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
20.03.2019



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, str. Libertății, nr. 9. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Consiliul Local al Municipiului Turda

Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei Turda

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. IRF CONSULTING SRL, al clientului, și al destinatarului

Martie 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.....	10
2.10 RESTRICTII 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.....	17
4.3 RECONCILIAREA VALORIILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	17
PREZENTAREA EVALUATORULUI	18

ANEXE

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

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 113 din 20.03.2019

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: 0264 313 160 Fax: 0264 317 081
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:- TEREN INTRAVILAN :-suprafata totala: 10 mp . In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.
Proprietar	PRIMARIA Turda- - domeniul privat
Adresa proprietatii	▪ Municipiul Turda, strada Libertății, nr. 9
Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	<ul style="list-style-type: none">• Valoarea de piata a terenurilor: Parcela cu S= 10 mp- V= 560 EUR, adica 2.664 Lei

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



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 verficator (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 20.03.2019.
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. Libertății, nr. 9, inscrise in:

- CF 55179- BCPI Turda- in suprafata de 10/21 mp- cotă parte

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Libertății, nr. 9., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMARIA si Consiliului Local al Municipiului Turda.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan in scris la Cartea Funciara sub nr. 55179- BCPI Turda
Suprafata teren 10 mp

Pe teren exista o constructie cu destinatie de spatii comerciale regim de inaltime PARTER, constructie cu caracter definitiv- fundatii din beton, zidarie din caramida si cadre din beton.

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin finirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate;

destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

- **Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 55179 (disponibil pentru evaluator) – Plan de incadrare in zonă in Anexa 3

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

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- nu se aplica- sunt informatii de piata iar prin prisma mărimii suprafeței de teren evaluat acesta nu este construibil conform PUG Turda

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: 20.03.2019, curs de referinta comunicat de BNR – 4.7564 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, recomandările 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 12.03.2019 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"- construibil- suprafață redusă pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona centrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate construirii- suprafață redusă, are retele de utilitati complete.**
- Terenul este cu acces direct de pe trotuarul unei străzi asfaltate.

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este fara „restrictii impuse de accesul pe proprietate, are principalele retele de utilitati, fara restrictii de forma, dimensiune limitata pentru construire, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”. Segmentul de potentiali cumparatori este limitat la posesorii de proprietati adiacente.

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

Sedii de banci- la cca 200 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFFEISEN Banc, CEC Bank in Piata Republicii

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*
Retea urbana de apa- canal: *existenta*
Retea urbana de termoficare: *nu este*
Retea urbana de gaze: *existenta*
Retea urbana de telefonie fixa si mobila: *existenta*
Altele- televiziune prin cablu

TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona centrala a orasului Turda.
- Zona de terenuri construite in imediata apropiere a terenului de evaluat si terenuri libere pentru construire in zona periferica a orasului- strazile T. Argezi si Câmpiei, incadrate in intravilan amplasate in zona cu cea mai mare dezvoltare imobiliar pentru resedinte individuale,
- exista transport in comun la cca. 100-150 m (pe str. Libertății)
- Spatii verzi- Parcul Municipal pe str. Războieni, Parcul Turda Noua (la cca. 1500 m),.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective in blocuri de locuinte, acces direct de pe trotuar.
- Suprafata parcelei de teren $S = 10$ mp
- Deschiderea cca. 3 m, raport laturi de 1/3 : acces din Strada Libertății
- Relief- teren terasat, aflat sun cota de nivel al trotuarului
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor. 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 ristita 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 taand toate demersurile pentru a fi incadrat la „zona defavorizata”. In acest timp in Cluj- Napoca, la 30 km departare, piata imobiliara a cunoscut o dezvoltare deosebita, pretul proprietatilor- terenuri, apartamente case, spatii industriale, de depozitare- au ajuns la valori mari orientind investitorii catre zonele suburbane si orasele din vecinatate (Turda, Campia Turzii, Gherla, Dej).

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

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

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

Analiza cererii solvabile

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

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

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

- Cei care poseda bani se asteapta la scaderea preturilor proprietatilor imobiliare sau la aparitia la vanzare a unor proprietati al caror proprietari sunt in situatii financiare dificile- oportunistii.
- Un alt pol de interes pentru investitori este si zona din apropiere SALINA TURDA (DÜRGAU)- pentru investitii imobiliare de tip hotel/pensiune.

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-160 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

Linand 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 - spatii comerciale- magazine tip en- detail sau prestări servicii”**.

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

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafata de teren evaluate este, in opinia mea, prea mică pentru a fi clasata in terenuri construibile.

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

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

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

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

In cazul proprietatii analizata am identificat citeva oferte la 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, agentiile imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A – Piața Romana: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/turda/teren-constructii-de-vanzare-X82S1300A>

94.000 EUR

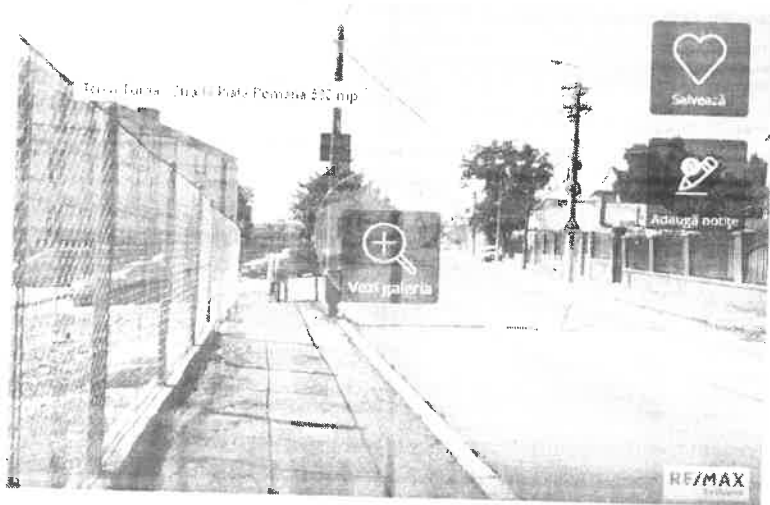
162.07 EUR/ mp

580 mp | intravilan | constructii

Anunț publicat de: Anca Deiac

Sales Associate

RE/MAX Exclusive



Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X82512004 găsită pe imob.ro



CERE DETALII

500 mp

RE/MAX EXCLUSIV vă propune spre vânzare o parcelă de teren cu suprafața de 500 mp situată în cartierul intravilan Turda. Parcela de teren este deosebită prin prisma localizării: zona centrală în apropierea parcului și a școlii publice, zona comercială a nivelului orașului Turda.

Parcela este în posesia unui proprietar care dispune de toate permisiunile necesare pentru orice tip de construcție, inclusiv de cea cu funcție comercială până la 25 mp.

Pe teren sunt înălțate construcții care se pot decora în orice construcție de tip comercial sau rezidențial.

Țineți cont de faptul că este o oportunitate.

Fără comisioane suplimentare, nu ezitați să ne contactați.

Vezi mai multe

500 mp

2

construcții

intravilan

Nu

Comparabila B- https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDbRald.html?utm_source=oferte360.ro

100 000 €



Teren intravilan

	Agentie	Comisioane	Intravilan
	2 000 m ²		

Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8

Teren de vanzare teren intravilan, situat in Turda, langa Dodeman, cu deschidere de 150m strada si utilitati in fata.

Anunturi publicate de: Agentia Romidia

Terenul [Teren intravilan](#) este adaugat de pe Stornaro



Comparabila C – https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDbOpep.html?utm_source=oferte360.ro

21 000 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul
Cumpara prin creditul ING

Trimite mesaj

0743 438 449

TEREN DE VANZARE
Turda, judet Cluj
Cautati pe telefon: La 1746, 23 noiembrie 2018. Numar anunt: 174350089
Ami place 0 Distribuie

	Agentie	Comisioane	Intravilan
	305 m ²		

Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8

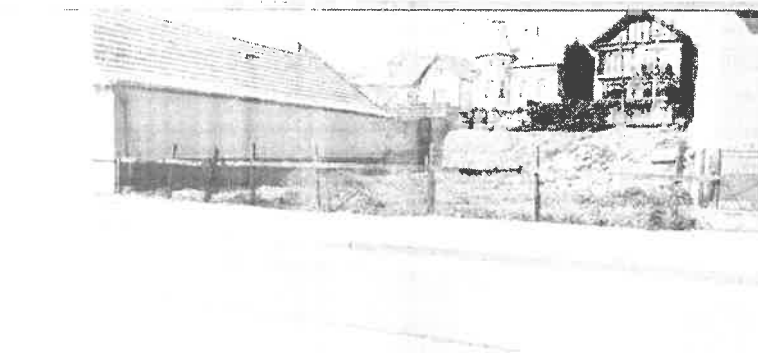
Teren de vanzare teren intravilan de 305 m² si cu apa gaze canalizare lumina toate actele la zi

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta

Notu
Pe site din noi 2017

Agentia Romidia

Comparabila D – vezi : https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDaWzGF.html?utm_source=oferte360.ro



60 000 €

Salvează și împușă
Cumpără prin creditul ING

Trimitete mesaj

0000 300 000 1000

Teren de vanzare

2,26 150 - 42 2100 500 - 1000 1000000

400 m

Prin mesaj si poti castiga un Samsung Galaxy Note8

1000000

1000000

1000000

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 in Piata Romana- locatie comparabila – fara ajustare, Comparabila B este langa supermarket Dedeman- locatie mult mai slaba- ajustare pozitiva. Comparabila C amplasata pe str. Traian- locatie mai slaba- ajustare pozitiva. Comparabila D zona str. General Dragalina mai departata de zona centrala, acces facil dar mai slab cotate- ajustare pozitiva.
- Marimea suprafetei terenurilor- Comparabilele au fost ajustate negativ 10-30%-proprietatea de evaluat este teren cu suprafata foarte redusa practic nu este construibil decit in conditiile alipirii cu proprietati cu care se poate alipi
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –au fost aplicate ajustari la acest nivel in functie de deschiderea la strada. Comparabilele A- D au fronturi de 15- 45 ml – sunt construibile conform PUG
- Amenajari exterioare: nu au fost aplicate ajustari evaluarea se face in ipoteza ca proprietatile sunt libere pentru construire
- Dotarea cu utilitati sau apropierea de acestea- nu au fost aplicate ajustari la acest nivel
- Am avut in vedere locatia proprietatii de evaluat- acces direct de pe trotuar pretabil pentru chioşcuri stradale.

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 4**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei C**, la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **56 EUR/mp**.

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

Valoarea terenurilor devine:

Parcela cu S= 10 mp- V= 560 EUR, adica 2.664 Lei

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= 10 mp- V= 560 EUR, adica 2.664 Lei

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

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

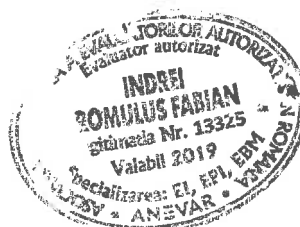
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	Parcela cu S= 10 mp- V= 560 EUR, adica cca. 2.664 Lei
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata

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



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.

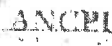
Reprezentantii (angajatii, colaboratorii) S.C. *I R F CONSULTING S.R.L.* au studii superioare economice/tehnice, sunt membrii ai *Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania* (ANEVAR) si dispun de urmatoarele calificari si certificari privind evaluarea:

- ◆ *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





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55179 Turda



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 12507 TURDA

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2280/1/1/1/2	21	Construcția C1 înscrisă în CF 55179-C1; teren de construcție

B. Partea II. Proprietarii și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5282 / 02/05/2001 Încheiere nr. 0 (cu nr de mai sus):	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept naționalizare și expropriere, cu înch nr. 284-328/1975 CF, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 12507 TURDA)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dozmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
5282 / 02/05/2001 Contract Concesiune nr. 4, din 24/03/1994 (la sediul Primăriei Municipiului Turda, în baza Legii nr. 50/1991);	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) BLAJAN STEFAN OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 12507 TURDA) pe o perioadă de 25 de ani începând de la data predării primirii termenului pentru prețul concesiunii de 45.430 lei ROL actual timp de 15 ani cu posibilități de recalculare în funcție de rata cota de 11/21 parte inflație; în fav	
20973 / 04/08/2014 Act Administrativ nr. 1, din 21/09/2012 emis de SPAPI TURDA;	
C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE în baza actului adițional de concesiune nr. 1 întocmit la data de 221.0.9201 la constactul de concesiune nr. 9030/03.05.2005, se transmite în concesiune cota de 10/21 a parte pe o durată de 13 ani 10 luni aferentă apartamentului nr. 2	A1
1) TIGĂNAȘ LEONTIN MIREL	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 7290/1/1/1/1/2	21	teren de construcție

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	21	-	-	7290/1/1/1/1/2	teren de construcție

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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Căștanta externă nr.170074720/08-12-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

11-12-2017

Data eliberării,

11/12/2017

Asistent Registrator,

OLIMPIA MUNTEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Către

Primăria Turda - Oficiul Jirida

Subsemnatul **ȚIGĂNAȘ LEONTIN-MIREL**, legitimat cu C.I. seria **KX** nr. **658381**, domiciliat în str. Sărdulești nr. **86 A**, **401142 Turda**.

proprietar al imobilului "Spațiu Comercial II" situat în str. Libertății nr. **9**, **401185 Turda**, înscris în CF nr. **55179 C1-Uh Turda**, nr. top **729001/1/1/1/2/SII**, cu terenul aferent de **10 mp**, aparținând domeniului privat al municipiului Turda, concesiionat conform actului adițional nr. **1** din **21.09.2012** la contractul de concesiionare nr. **9050/03.09.2005**,

revin cu solicitarea aprobării comparării terenului aferent acestui spațiu [**10 mp**], pentru care dețin în prezent un contract de închiriere.

Vă rog stabiliți prețului de vânzare și aprobarea solicitării mele de cumpărare a terenului menționat.

Anexez următoarele documente:

1. Extras CF
2. Act de închiriere
3. Certificatul de înregistrare stradală
4. Autorizație de construire
5. Cerere către Primăria Turda, cum ca terenul în discuție nu prezintă obiectul vreunei revendicări
6. Răspuns de la Primăria Turda, că terenul nu constituie terenul în discuție nu prezintă obiectul vreunei revendicări
7. Cererea anterioară din 7 dec. 2017 adresată Primăriei Turda pentru cumpărarea terenului,

Tелефон de contact: **0744691915**

Adresă pentru comunicarea răspunsului: str. Sărdulești nr. **86 A**, **401142 Turda**

Cu mulțumiri

Țigănaș Leontin

Turda 02.10.2018



Anexa 4

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPR.	COMPARABILE			
	SUBIECT	Comp1	Comp2	Comp3	Comp4
Suprafață - mp	10.00	580	2,000	305	403
Deschidere lot la stradă (mp)	3.50	25.00	45.00	12.50	15 ml
Preț de ofertă (EURO/mp)		162	50	69.0	148
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzacție)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-16	-5	-7	-15
Preț estimat de tranzacție (EURO/mp)		146	45	62	133
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)		146	45	62	133
Restricții legale (reglementare urbanistica)	zona de locuinte si comerciale	zona de locuinte si comerciale	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		146	45	62	133
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)		146	45	62	133
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)		146	45	62	133
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)		146	45	62	133
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str. Lotus, 8B	Piata Romana	zona Dedeman	str. Traian	str. Dragalina
Comparativ cu subiectul		comparabila	mult mai slaba	Mai slaba	mai slaba
Cuquantum ajustare (%)		0%	40%	20%	20%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	18	12	27
Preț ajustat		146	63	75	160
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	10	580	2,000	305	403
Cuquantum ajustare (%)		-30%	-10%	-20%	-30%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-44	-5	-12	-40
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 asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0



Topografie/Relief	plat	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz, curent el. Apa- canal	similara	similara	similara	similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	dreptunghiular a	relativ regulata, 25ml	relativ regulata,	12.5 ml	relativ regulata,
Deschidere	3.5 ml	25 ml	45 ml	medie 20 ml	medie 15 ml
Cuquantum ajustare (%)		-30%	-20%	-10%	-20%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-43.74	-9.00	-6.21	-26.64
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		-60%	-30%	-30%	-50%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		-87	-14	-19	-67
Preț ajustat (EURO/mp)		58	50	56	93
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		58	50	56	93
Cuquantum ajustare totală brută absoluta (EURO)		104	37	38	108
Cuquantum ajustare totală procentuala absoluta		71.11%	81.11%	61.11%	81.11%
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	56				
Valoare de piata*	EUR 560				
echivalent a	RON 2,664				
*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- Comparabila C				Curs BNR (20.03.2019)	4.7564

[Signature]



