



Nr. proiect/data: 187 / 24.09.2024
Compartiment Relația cu Consiliul Local

Direcția Economică	Direcția Impozite și Taxe Locale	Direcția Tehnică	Direcția Strategie și Dezvoltare Locală	Direcția finanțări externe, strategii și relații internaționale	Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului și cadastru	Serviciul evidență și administrare e patrimoniu	Biroul Resurse Umane
X	X	X	X	X			X

Aviz comisia 1	Aviz comisia 2	Aviz comisia 3	Aviz comisia 4	Aviz comisia 5
X			X	X

PROIECT HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603), nr. top. 3372/1, situat în Municipiul Turda, str. Petru Rareș, nr. 12-14, jud. Cluj, precum și reglementarea situației juridice a imobilelor-teren rezultate în urma dezmembrării

Consiliul Local al Municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședință publică extraordinară, în data de

Având în vedere:

-Adresa nr. 33136/17.09.2024, emisă de către Don 20 S.R.L., prin care solicită concesionarea, în temeiul prevederilor art. 15 alin. 1 lit. e din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, a unei suprafețe de 1756 mp din imobilul-teren în suprafață totală de 33.528 mp, proprietatea UAT Municipiul Turda, județul Cluj (fosta Comuna Urbană Turda), înscris în CF nr. 66390 Turda, nr. top. 3372/1, în vederea extinderii activității economice desfășurate de către aceasta, în condițiile în care aceasta este proprietara imobilului în suprafață de 1843 mp, situat administrativ în municipiul Turda, strada Petru Rareș, nr. 12-14, județul Cluj, pentru care s-a emis Autorizația de construire nr. 104/01.09.2022 pentru construirea unui imobil având destinația "*Spații Depozitare și Birouri, Anexe*",

Luând în considerare:

-Adresa nr. 33804 din data de 20.09.2024, redactată de către Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, prin care se propune:

A. aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1, cu destinația arabil, în suprafață de 33528 mp, în 2 parcele, după cum urmează:

- a) imobil nou format, prevăzut cu nr. top. nou 3372/1/1, cu destinația arabil, în suprafață de 32772 mp, ce va rămâne înscris pe seama vechilor proprietari;

b) imobil nou format, prevăzut cu nr. top. nou 3372/1/2, cu destinația arabil, în suprafață de 1756 mp, ce va rămâne înscris pe seamna vechilor proprietari;

B. după dezmembrare, reînscrierea în cartea funciară a unităților individuale rezultate în favoarea Municipiului Turda – Domeniul Privat,

C. reglementarea situației juridice a celor două imobile rezultate în urma dezmembrării, după cum urmează:

a) imobilul nou format, înscris în CF nr. 66390 Turda, nr. top. nou 3372/1/1, având destinația arabil, în suprafață de 32772 mp, proprietatea UAT Municipiul Turda, județul Cluj (fostă Comuna Urbană Turda) – domeniul privat;

b) imobilul nou format, înscris în CF nr. 66390 Turda, nr. top. nou 3372/1/2, cu destinația arabil, în suprafață de 1756 mp, se propune a fi concesionat direct către Don 20 S.R.L., urmare a solicitării acesteia înregistrate sub nr. 33136/17.09.2024, în temeiul prevederilor art. 15 din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții*,

D. stabilirea redevenței pentru suprafața de 1756 mp înscrise în CF nr. 66390 Turda, nr. top. nou 3372/1/2, în conformitate cu Adresa nr. 33804/20.09.2024, emisă de către Serviciul evidență și administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, în baza:

-*Memoriul justificativ* realizat de către domnul Moldovan Andrei Zoltan, înregistrat sub nr. 33798/20.09.2024, în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj,

-*Raportul de evaluare a terenului intravilan situat administrativ în Municipiul Turda, strada Petru Rareș, nr. 12-14, județul Cluj*, realizat de către IRF Consulting S.R.L., înregistrat sub nr. 33801/20.09.2024, în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj.

Luând în dezbatere:

-*Proiectul de hotărâre nr. privind aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1, situat în Municipiul Turda, str. Petru Rareș, nr. 12-14, jud. Cluj, precum și reglementarea situației juridice a imobilelor-teren rezultate în urma dezmembrării*, inițiat de către Daniela PIRLEA, Radu-Mihai SIMA, Grigore-Lucian VARO,

-*Referatul de aprobare – expunerea de motive nr.*, întocmit(ă) de către inițiatorii proiectului de hotărâre, Daniela PIRLEA, Radu-Mihai SIMA, Grigore-Lucian VARO, prin care se propune *aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1, situat în Municipiul Turda, str. Petru Rareș, nr. 12-14, jud. Cluj, precum și reglementarea situației juridice a imobilelor-teren rezultate în urma dezmembrării*,

Luând în considerare prevederile:

-art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019¹,

-art. 129 alin. 2 lit. c din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*², coroborate cu cele ale art. 129 alin. 6 lit. c din același act normativ³,

-art. 129 alin. 14 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*⁴,

În temeiul dispozițiilor:

-art. 127 alin. 1 din *Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023*, emis de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – ANCPPI, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 125bis din 14 februarie 2023, aprobat prin *Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară*, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 125 din 14 februarie 2023⁵,

-art. 129 alin. 1 din *Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023*⁶,

-art. 130 alin. 1 lit. a, alin. 6, alin. 7 din *Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023*⁷,

-art. 287 alin. 1 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019⁸,

-art. 297 alin. 1 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*⁹,

¹ Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

² Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

³ În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: ... c) avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților;

⁴ Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

⁵ Imobilul poate fi modificat prin alipiri sau dezlipiri. Aceste operațiuni de modificare a imobilului au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate. Modificările care intervin prin operațiunile de alipire/dezlipire se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și a consimțământului proprietarului sau al posesorului notat în cartea funciară, exprimat prin înscris în formă autentică sau, după caz, prin hotărâre judecătorească definitivă.

⁶ În caz de alipire/dezlipire imobilele rezultate primesc numere cadastrale noi și se transcriu în cărți funciare noi.

⁷ (1) Din punct de vedere tehnic: a) dezlipirea este operațiunea de împărțire a unui imobil înscris în cartea funciară în două sau mai multe imobile cu suprafețe egale/inegale ce se vor înscrie în cărți funciare distincte;

(6) Operațiunea de dezlipire/alipire a unui imobil este considerată finalizată în momentul înscrierii actului autentic de dezlipire/alipire în cartea funciară.

(7) Referatul prin care se admite/respinge propunerea de alipire/dezlipire rezultat din aplicația informatică, emis de inspector, se comunică de către acesta la compartimentul registratură al biroului teritorial, în vederea înregistrării în RGI. În baza acestui referat se notează în cartea funciară propunerea de admitere/respingere a operațiunii de alipire/dezlipire.

⁸ Exercițarea dreptului de proprietate publică, cu excepția reprezentării în instanță a statului român prin Ministerul Finanțelor Publice în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către: ... b) autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

⁹ Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv: ... b) concesiunea;

-art. 306 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*¹⁰,

-art. 307 alin. 1, alin. 4, alin. 5 din *OUG nr. 57.2019 privind Codul administrativ*¹¹,

-art. 15 alin. 1 lit. e din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată (r2) în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările și completările ulterioare¹²,

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local Turda,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar ...*, propun Consiliului local al Municipiului Turda adoptarea următorului

PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă documentația de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1, cu destinația arabil, situat administrativ în intravilanul Municipiului Turda, str. Petru Rareș, nr. 12-14, jud. Cluj, în suprafață totală de 34528 mp. Documentația tehnică (Memoriul justificativ nr. 33798/20.09.2024) constituie ANEXA nr. 1 la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art.2. Imobilul înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1, în suprafață de 34528 mp se dezmembrează în două parcele, după cum urmează:

- a) imobil nou format, prevăzut cu nr. top. nou 3372/1/1, cu suprafață măsurată de 32772 mp, cu destinația arabil, ce va rămâne înscris pe seama vechilor proprietari;
- b) imobil nou format, prevăzut cu nr. top. nou 3372/1/2, cu suprafață măsurată de 1756 mp, cu destinația arabil, ce va rămâne înscris pe seama vechilor proprietari.

¹⁰ *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.*

¹¹ (1) *Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.*

(4) *Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.*

(5) *La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:*

- a) *proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;*
- b) *valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;*
- c) *corelarea redevenței cu durata concesiunii.*

¹² *Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: ... e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;*

Art.3. Se aprobă înscrierea imobilului prevăzut cu nr. top nou 3372/1/1, în suprafață de 32772 mp, rezultat în urma dezmembrării, în evidențele de carte funciară în favoarea Municipiului Turda - Domeniul Privat (fostă Comuna Urbană Turda).

Art.4. Se aprobă înscrierea imobilului prevăzut cu nr. top nou 3372/1/2, în suprafață de 1756 mp, rezultat în urma dezmembrării, în evidențele de carte funciară în favoarea Municipiului Turda - Domeniul Privat (fostă Comuna Urbană Turda).

Art.5. Se aprobă încheierea, în temeiul prevederilor art. 15 alin. 1 lit. e din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții*, unui contract de concesiune, pentru o perioadă de 25 ani, între UAT Municipiul Turda, județul Cluj, și Don 20 S.R.L., având ca obiect imobilul-teren în suprafață de 1756 mp, înscrisă în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1/2.

Art.6. Se aprobă quantumul redevenței pentru imobilul-teren având nr. top. nou 3372/1/2, conform *Adresei nr. 33.804/20.09.2024*, întocmită de către Serviciul evidență și administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj.

Art.7. Se împuternicește doamna Daniela PÂRLEA, viceprimarul UAT Municipiul Turda, județul Cluj, să semneze actul autentic de dezmembrare a imobilului, contractul de concesiune menționat la art. 6 al prezentului act administrativ, precum și orice alte documente necesare realizării formalităților de carte funciară.

Art.8. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Serviciul evidență și administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj.

Art.9. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare*.

Art.10.a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Județul Cluj, Direcției economice, Direcției Impozite și Taxe Locale, Serviciului evidență și administrare patrimoniu, Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului și cadastru, Don 20 S.R.L., precum și Instituției Prefectului - Județul Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro

Avizat pentru legalitate,
Secretarul general al Municipiului Turda, județul Cluj,
Mihaela-Elena MĂRGINEAN



PRIMAR

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE

la Proiectul de hotărâre nr. privind aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603), nr. top. 3372/1, situat în Municipiul Turda, str. Petru Rareș, nr. 12-14, jud. Cluj, precum și reglementarea situației juridice a imobilelor-teren rezultate în urma dezmembrării

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, întocmesc prezentul *Referat de aprobare* la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Primarul municipiului Turda, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

Având în vedere

-Adresa nr. 33136/17.09.2024, emisă de către Don 20 S.R.L., prin care solicită concesiunea, în temeiul prevederilor art. 15 alin. 1 lit. e din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, a unei suprafețe de 1756 mp din imobilul-teren în suprafață totală de 34.528 mp, proprietatea UAT Municipiul Turda, județul Cluj (fosta Comuna Urbană Turda), înscris în CF nr. 66390 Turda, nr. top. 3372/1, în vederea extinderii activității economice desfășurate de către aceasta, în condițiile în care aceasta este proprietara imobilului în suprafață de 1843 mp, situat administrativ în municipiul Turda, strada Petru Rareș, nr. 12-14, județul Cluj, pentru care s-a emis Autorizația de construire nr. 104/01.09.2022 pentru construirea unui imobil având destinația "*Spații Depozitare și Birouri, Anexe*",

Tinând cont de dispozițiile:

-Proiectul de hotărâre nr. privind aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1, situat în Municipiul Turda, str. Petru Rareș, nr. 12-14, jud. Cluj, precum și reglementarea situației juridice a imobilelor-teren rezultate în urma dezmembrării, inițiat de către Daniela PIRLEA, Radu-Mihai SIMA, Grigore-Lucian VARO,

-Referatul de aprobare – *expunerea de motive* nr., întocmit(ă) de către inițiatorii proiectului de hotărâre, Daniela PIRLEA, Radu-Mihai SIMA, Grigore-Lucian VARO, prin care se propune aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1, situat în Municipiul Turda, str. Petru Rareș, nr. 12-14, jud. Cluj, precum și reglementarea situației juridice a imobilelor-teren rezultate în urma dezmembrării,

În temeiul dispozițiilor:

- art. 127 alin. 1 din *Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023*, emis de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – ANCPPI, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 125bis din 14 februarie 2023, aprobat prin *Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară*, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 125 din 14 februarie 2023¹³,
- art. 129 alin. 1 din *Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023*¹⁴,
- art. 130 alin. 1 lit. a, alin. 6, alin. 7 din *Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023*¹⁵,
- art. 287 alin. 1 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019¹⁶,
- art. 297 alin. 1 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*¹⁷,
- art. 306 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*¹⁸,
- art. 307 alin. 1, alin. 4, alin. 5 din *OUG nr. 57.2019 privind Codul administrativ*¹⁹,

¹³ Imobilul poate fi modificat prin alipiri sau dezlipiri. Aceste operațiuni de modificare a imobilului au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate. Modificările care intervin prin operațiunile de alipire/dezlipire se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și a consimțământului proprietarului sau al posesorului notat în cartea funciară, exprimat prin înscris în formă autentică sau, după caz, prin hotărâre judecătorească definitivă.

¹⁴ În caz de alipire/dezlipire imobilele rezultate primesc numere cadastrale noi și se transcriu în cărți funciare noi.

¹⁵ (1) Din punct de vedere tehnic: a) dezlipirea este operațiunea de împărțire a unui imobil înscris în cartea funciară în două sau mai multe imobile cu suprafețe egale/inegale ce se vor înscrie în cărți funciare distincte;

(6) Operațiunea de dezlipire/alipire a unui imobil este considerată finalizată în momentul înscrierii actului autentic de dezlipire/alipire în cartea funciară.

(7) Referatul prin care se admite/respinge propunerea de alipire/dezlipire rezultat din aplicația informatică, emis de inspector, se comunică de către acesta la compartimentul registratură al biroului teritorial, în vederea înregistrării în RGI. În baza acestui referat se notează în cartea funciară propunerea de admitere/respingere a operațiunii de alipire/dezlipire.

¹⁶ Exercițarea dreptului de proprietate publică, cu excepția reprezentării în instanță a statului român prin Ministerul Finanțelor Publice în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către: ... b) autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

¹⁷ Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv: ... b) concesiunea;

¹⁸ Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

¹⁹ (1) Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

-art. 15 alin. 1 lit. e din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată (r2) în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările și completările ulterioare²⁰,

Luând în considerare:

-*Adresa nr. 33804 din data de 20.09.2024*, redactată de către Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, prin care se propune:

A. aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1, cu destinația arabil, în suprafață de 34.528 mp, în 2 parcele, după cum urmează:

- a) imobil nou format, prevăzut cu nr. top. nou 3372/1/1, cu destinația arabil, în suprafață de 32772 mp, ce va rămâne înscris pe seama vechilor proprietari;
- b) imobil nou format, prevăzut cu nr. top. nou 3372/1/2, cu destinația arabil, în suprafață de 1756 mp, ce va rămâne înscris pe seama vechilor proprietari;

B. după dezmembrare, reînscrierea în cartea funciară a unităților individuale rezultate în favoarea Municipiului Turda – Domeniul Privat,

C. reglementarea situației juridice a celor două imobile rezultate în urma dezmembrării, după cum urmează:

a) imobilul nou format, înscris în CF nr. 66390 Turda, nr. top. nou 3372/1/1, având destinația arabil, în suprafață de 32772 mp, proprietatea UAT Municipiul Turda, județul Cluj (fostă Comuna Urbană Turda) – domeniul privat;

b) imobilul nou format, înscris în CF nr. 66390 Turda, nr. top. nou 3372/1/2, cu destinația arabil, în suprafață de 1756 mp, se propune a fi concesionat direct către Don 20 S.R.L., urmare a solicitării acesteia înregistrate sub nr. 33136/17.09.2024, în temeiul prevederilor art. 15 din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții*,

D. stabilirea redevenței pentru suprafața de 1756 mp înscrise în CF nr. 66390 Turda, nr. top. nou 3372/1/2, în conformitate cu *Adresa nr. 33804/20.09.2024*, emisă de către Serviciul evidență și administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, în baza:

-*Memoriul justificativ* realizat de către domnul Moldovan Andrei Zoltan, înregistrat sub nr. 33798/20.09.2024, în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj,

²⁰ Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: ... e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

-Raportul de evaluare a terenului intravilan situat administrativ în Municipiul Turda, strada Petru Rareș, nr. 12-14, județul Cluj, realizat de către IRF Consulting S.R.L., înregistrat sub nr. 33801/20.09.2024, în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj.

Propunem: adoptarea *Proiectului de hotărâre nr. privind aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1, situat în Municipiul Turda, str. Petru Rareș, nr. 12-14, jud. Cluj, precum și reglementarea situației juridice a imobilelor-teren rezultate în urma dezmembrării*, inițiat de către Daniela PIRLEA, Radu-Mihai SIMA, Grigore-Lucian VARO.

În conformitate cu prevederile art. 136 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, inițiez proiectul de hotărâre mai sus menționat, pe care îl înaintez spre analiză, comisiilor de specialitate nr. 2 și 3 din cadrul Consiliului Local al municipiului Turda, după care, spre dezbateră și aprobarea acestuia.

**INIȚIATORI,
Consilleri locali,**

Radu-Mihai SIMA



Daniela PIRLEA



Grigore-Lucian VARO





SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU (SUATC)
NR. 33933/23.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre nr. privind aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603), nr. top. 3372/1, situat în Municipiul Turda, str. Petru Rares, nr. 12-14, jud. Cluj, precum și reglementarea situației juridice a imobilelor-teren rezultate în urma dezmembrării

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 8 lit. b din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, subsemnații Dan CISMAȘ, Șef Serviciu, Serviciul evidență și administrare patrimoniu, Marin FÂNTĂNĂ, Șef Serviciu, Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului și cadastru (SUATC), din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, întocmim prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de către consilierii locali Daniela PIRLEA, Radu-Mihai SIMA, Grigore-Lucian VARO, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

Văzând:

-Adresa nr. 33136/17.09.2024, emisă de către Don 20 S.R.L., prin care solicită concesiunea, în temeiul prevederilor art. 15 alin. 1 lit. e din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, a unei suprafețe de 1756 mp din imobilul-teren în suprafață totală de 34.528 mp, proprietatea UAT Municipiul Turda, județul Cluj (fosta Comuna Urbană Turda), înscris în CF nr. 66390 Turda, nr. top. 3372/1, în vederea extinderii activității economice desfășurate de către aceasta, în condițiile în care aceasta este proprietara imobilului în suprafață de 1843 mp, situat administrativ în municipiul Turda, strada Petru Rareș, nr. 12-14, județul Cluj, pentru care s-a emis Autorizația de construire nr. 104/01.09.2022 pentru construirea unui imobil având destinația "*Spații Depozitare și Birouri, Anexe*",

Analizând:

-Adresa nr. 33804 din data de 20.09.2024, redactată de către Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, prin care se propune:

A. aprobarea documentației de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 66390 Turda (nr. CF vechi 5603 Turda), nr. top. 3372/1, cu destinația arabil, în suprafață de 34.528 mp, în 2 parcele, după cum urmează:

- a) imobil nou format, prevăzut cu nr. top. nou 3372/1/1, cu destinația arabil, în suprafață de 32772 mp, ce va rămâne înscris pe seama vechilor proprietari;

b) imobil nou format, prevăzut cu nr. top. nou 3372/1/2, cu destinația arabil, în suprafață de 1756 mp, ce va rămâne înscris pe seama vechilor proprietari;

B. după dezmembrare, reînscrierea în cartea funciară a unităților individuale rezultate în favoarea Municipiului Turda – Domeniul Privat,

C. reglementarea situației juridice a celor trei imobile rezultate în urma dezmembrării, după cum urmează:

a) imobilul nou format, înscris în CF nr. 66390 Turda, nr. top. nou 3372/1/1, având destinația arabil, în suprafață de 32772 mp, proprietatea UAT Municipiul Turda, județul Cluj (fostă Comuna Urbană Turda) – domeniul privat;

b) imobilul nou format, înscris în CF nr. 66390 Turda, nr. top. nou 3372/1/2, cu destinația arabil, în suprafață de 1756 mp, se propune a fi concesionat direct către Don 20 S.R.L., urmare a solicitării acesteia înregistrate sub nr. 33136/17.09.2024, în temeiul prevederilor art. 15 din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții*,

D. stabilirea redevenței pentru suprafața de 1756 mp înscrise în CF nr. 66390 Turda, nr. top. nou 3372/1/2, în conformitate cu Adresa nr. 33804/20.09.2024, emisă de către Serviciul evidență și administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, în baza:

-*Memoriul justificativ* realizat de către domnul Moldovan Andrei Zoltan, înregistrat sub nr. 33798/20.09.2024, în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj,

-*Raportul de evaluare a terenului intravilan situat administrativ în Municipiul Turda, strada Petru Rareș, nr. 12-14, județul Cluj*, realizat de către IRF Consulting S.R.L., înregistrat sub nr. 33801/20.09.2024, în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj.

Luând în considerare prevederile:

-art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019¹,

-art. 129 alin. 2 lit. c din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*², coroborate cu cele ale art. 129 alin. 6 lit. c din același act normativ³,

-art. 129 alin. 14 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*⁴,

În temeiul dispozițiilor:

¹ *Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.*

² *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;*

³ *În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: ... c) avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților;*

⁴ *Consiliul local îndeplinește orice atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.*

- art. 127 alin. 1 din *Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023*, emis de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – ANCPPI, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 125bis din 14 februarie 2023, aprobat prin *Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară*, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 125 din 14 februarie 2023⁵,
- art. 129 alin. 1 din *Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023*⁶,
- art. 130 alin. 1 lit. a, alin. 6, alin. 7 din *Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, din 08.02.2023*⁷,
- art. 287 alin. 1 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019⁸,
- art. 297 alin. 1 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*⁹,
- art. 306 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*¹⁰,
- art. 307 alin. 1, alin. 4, alin. 5 din *OUG nr. 57.2019 privind Codul administrativ*¹¹,

⁵ Imobilul poate fi modificat prin alipiri sau dezlipiri. Aceste operațiuni de modificare a imobilului au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate. Modificările care intervin prin operațiunile de alipire/dezlipire se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și a consimțământului proprietarului sau al posesorului notat în cartea funciară, exprimat prin înscris în formă autentică sau, după caz, prin hotărâre judecătorească definitivă.

⁶ În caz de alipire/dezlipire imobilele rezultate primesc numere cadastrale noi și se transcriu în cărți funciare noi.

⁷ (1) Din punct de vedere tehnic: a) dezlipirea este operațiunea de împărțire a unui imobil înscris în cartea funciară în două sau mai multe imobile cu suprafețe egale/inegale ce se vor înscrie în cărți funciare distincte;

(6) Operațiunea de dezlipire/alipire a unui imobil este considerată finalizată în momentul înscrierii actului autentic de dezlipire/alipire în cartea funciară.

(7) Referatul prin care se admite/respinge propunerea de alipire/dezlipire rezultat din aplicația informatică, emis de inspector, se comunică de către acesta la compartimentul registratură al biroului teritorial, în vederea înregistrării în RGI. În baza acestui referat se notează în cartea funciară propunerea de admitere/respingere a operațiunii de alipire/dezlipire.

⁸ Exercițarea dreptului de proprietate publică, cu excepția reprezentării în instanță a statului român prin Ministerul Finanțelor Publice în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către: ... b) autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

⁹ Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv: ... b) concesiunea;

¹⁰ Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

¹¹ (1) Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

-art. 15 alin. 1 lit. e din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată (r2) în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările și completările ulterioare¹²,

Apreciem că sunt îndeplinite condițiile legale pentru supunerea spre dezbatere a proiectului de hotărâre mai sus menționat, competența adoptării aparținând autorității deliberative, respectiv Consiliului Local al Municipiului Turda, în temeiul prevederilor *O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ*.

SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU
Șef Serviciu, Dan CISMAȘ



SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU (SUATC)
Șef Serviciu, Marin FÂNTÂNĂ



¹² Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: ... e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

Serviciul Evidenta si Administrare Patrimoniu
Nr.33804/20.09.2024

Adresa

Obiectul prezentului referat îl constituie primul demers în vederea aprobării documentației tehnice întocmite de către Moldovan Andrei Zoltan pentru dezlipirea imobilului înscris în CF 66390 (CF vechi 5603), top 3372/1, situat în Turda, str. Petru Rareș nr. 12-14, jud. Cluj, în suprafață total de 34.528 mp, înregistrat în cadrul instituției noastre sub numărul 33798/20.09.2024, în vederea reglementării situației juridice a terenului.

C.F.NR. 66390 TURDA, provenit din CF vechi 5603 TURDA, prevazut cu nr.top 3372/1, cu destinatia arabil, in suprafata de 33.528 mp, având ca proprietar tabular COMUNA URBANA TURDA, cu titlul de drept de expropriere și împroprietărire.

Astfel, pentru intabularea pe noii proprietari se impun următoarele operațiuni:

- Dezmembrarea imobilului prevăzut cu nr. top 3372/1, cu destinația arabil, in suprafata de 34.528 mp, in 2 parcele dupa cum urmeaza:
 - imobilul nou format, prevăzut cu nr. top NOU: 3372/1/1, cu destinatia arabil, in suprafata de 32.772 mp, ce va rămâne înscris pe seama vechilor proprietari
 - imobilul nou format, prevăzut cu nr. top NOU: 3372/1/2, cu destinatia arabil, in suprafata de 1.756 mp, ce va rămâne înscris pe seama vechilor proprietari

Intabularea imobilului nou format, înscris în CF NOU TURDA, prevăzut cu nr. top 3372/1/2 cu destinația arabil, în suprafață de 1.756 mp, în favoarea MUNICIULUI TURDA-DOMENIUL PRIVAT.

Potrivit art. 127 alin. 1 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, *“imobilul poate fi modificat prin alipiri sau dezlipiri. Aceste operațiuni de modificare a imobilului au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate. Modificările care intervin prin operațiunile de alipire/dezlipire se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și a consimțământului proprietarului sau al posesorului notat în cartea funciară, exprimat prin înscris în formă autentică sau, după caz, prin hotărâre judecătorească definitivă.”*

Apoi, potrivit art. 129 alin. 1: *“În caz de alipire/dezlipire imobilele rezultate primesc numere cadastrale noi și se transcriu în cărți funciare noi.”*

Tot astfel, art. 130 alin. 1 lit. a) precizează următoarele: *“Din punct de vedere tehnic dezlipirea este operațiunea de împărțire a unui imobil înscris în cartea funciară în două sau mai multe imobile cu suprafețe egale/inegale ce se vor înscrie în cărți funciare distincte.”*

De asemenea este de precizat faptul că: *“Operațiunea de dezlipire/alipire a unui imobil este considerată finalizată în momentul înscrierii actului autentic de dezlipire/alipire în cartea funciară”,* potrivit art. 130 alin. 6 din același act normativ.

Iar potrivit alin. 7 din art 130 *“Referatul prin care se admite/respinge propunerea de alipire/dezlipire rezultat din aplicația informatică, emis de inspector, se comunică de către această la compartimentul registratură al biroului teritorial, în vederea înregistrării în RGI. În*

baza acestui referat se notează în cartea funciară propunerea de admitere/respingere a operațiunii de alipire/dezlipire.”

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. 2 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: “ *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului*”

În ceea ce privește imobilul prevazut cu nr.top NOU: 3372/1/2, cu destinația arabil, în suprafața de 1.756 mp, având în vedere prevederile legale ale art.15 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ”*Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:...e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;*”, precum și cererea nr. 33136/17.09.2024 a SC DON 20 SRL, propunem concesionarea directă a terenului în vederea extinderii.

Art. 306 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, stabilește următoarele: “*contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui*”, astfel încât încheierea contractului pentru o perioadă de 25 ani se încadrează în prevederile legale iar potrivit alin. 3 ale aceluiași art “*contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani*”, deci durata va putea fi prelungită cu acordul părților.

Prin Raportul de evaluare întocmit de IRF Consulting SRL cu numărul 33801/20.09.2024, s-a stabilit valoarea redevenței la 272.270 lei (rotunjit) pentru întreaga durată a concesiunii, aferentă suprafeței de 1.756 mp, aferentă) top nou 3372/1/2.

Astfel, pentru imobilul nou dezmembrat cu nr.top NOU: 3372/1/2, în suprafață de 1.756 mp, **valoarea anuală a redevenței, conform raportului de evaluare mai sus amintit va fi de 10.890 lei/an (rotunjit).**

Redevența aferentă anului în curs va fi achitată în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de concesionare.

Redevența anuală se va achita până la data de 30 martie a anului în curs. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de concesionare.

Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort.

Concesionarul va putea solicita înscrierea dreptului de concesiune dobândit, în cartea funciară, iar cheltuielile ocazionate de această operațiune vor fi suportate de către concesionar.

În temeiul prevederilor art.129 alin.1, alin.6 lit.c, art. 196 alin.1 lit.a, art. 197 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Consiliului Local al Municipiului Turda, Consiliul Local

“avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.”

În considerarea stării de fapt expuse și a normelor juridice incidente, considerăm că sunt îndeplinite prevederile legale în vederea înaintării către Consiliul local a unui proiect de hotărâre spre aprobare.

Șef Serviciu Evidență si Administrare Patrimoniu
Dan Cismaș



33798/20.09.2024

Beneficiar: MUNICIPIUL TURDA

MEMORIU JUSTIFICATIV

OBIECTUL DOCUMENTATIEI TEHNICE

-identificarea imobilelor in teren si la Cartea Funciara, precum si elaborarea operatiunilor de Carte Funciara necesare intabularii dreptului de proprietate al beneficiarilor.

CONSTATARI

In urma cercetarii Arhivei Cartii Funciare si a masuratorilor efectuate in teren am constatat ca imobilele ce fac obiectul prezentei documentatii sunt situate din punct de vedere administrativ in intravilanul Municipiului Turda, str. Petru Rares, nr. 12-14, jud.Cluj si este inscris in C.F. dupa cum urmeaza:

- C.F.NR. 66390 TURDA, provenit din CF vechi 5603 TURDA, prevazut cu nr.top la: 3372/1, cu destinatia arabil, in suprafata de 34.528 mp, avind ca proprietari tabular: COMUNA URBANA TURDA, cu titlu de drept de expropriere si impropietare

Astfel pentru intabularea pe noii proprietari se impun urmatoarele operatiuni:

- Dezmembrarea imobilului prevazut cu nr.top 3372/1, cu destinatia arabil, in suprafata de 34.528 mp, in 2 parcele dupa cum urmeaza:
 - imobilul nou format,prevazut cu nr.top NOU: 3372/1/1, cu destinatia arabil, in suprafata de 32.772 mp, ce va ramine pe seama vechilor proprietari
 - imobilul nou format,prevazut cu nr.top NOU: 3372/1/2, cu destinatia arabil, in suprafata de 1.756 mp, ce va ramine pe seama vechilor proprietari
- Intabularea imobilul nou format, inscris in CF NOU TURDA, prevazut cu nr.top NOU: 3372/1/1, cu destinatia arabil, in suprafata de 1.756 mp, in favoarea MUNICIPIULUI TURDA-DOMENIUL PRIVAT

Urmează ca prin prezenta documentație să se solicite aducerea la zi a evidențelor funciare prin întabularea noii realități juridice.

Operațiuni topo-cadastrale efectuate: Pentru racordarea la sistemul; de proiectie STEREO 70. Ca si metoda de lucru RTK a fost folosita tehnologia GPS. Măsurătorile au fost efectuate cu GPS LEICA GS09. cu ajutorul cărora se pot determina coordonate geografice. Datele memorate sunt transferate în memoria unui P.C., unde sunt transformate in sistemul de proiectie STEREO 70 cu ajutorul programului TransDat. Astfel au fost determinate. Sistemul de coordoate folosit este Sistemul National Stereo 70 pentru planimetrie si Sistemul Marea Neagră 1975 pentru cote. Suprafata imobilului s-a calculat prin metoda analitica cu ajutorul coordonatelor rectangulare ale punctelor de contur (x;y).

Turda, septembrie 2024

Intocmit
Moldovan Andrei Zoltan



TABEL DE MISCARE A IMOBILULUI
SITUATIA ACTUALA

C.F.	Nr.top	Suprafata (mp.)	Destinatie	Proprietari
66390 TURDA	3372/1	34.528	Arabil	COMUNA URBANA TURDA, cu titlu de drept de expropriere si impropietarire

SITUATIA INTERMEDIARA
DEZMEMBRARE

C.F.	Nr.top	Suprafata (mp.)	Destinatie	Proprietari
66390 TURDA	3372/1/1	32.772	Arabil	COMUNA URBANA TURDA, cu titlu de drept de expropriere si impropietarire
66390 TURDA	3372/1/2	1.756	Arabil	COMUNA URBANA TURDA, cu titlu de drept de expropriere si impropietarire

SITUATIA VIITOARE
INSCRIERE CONCESIUNE

C.F.	Nr.top	Suprafata (mp.)	Destinatie	Proprietari
NOU TURDA	3372/1/2	1.756	Arabil	Proprietar: MUNICIPIULUI TURDA-DOMENIUL PRIVAT

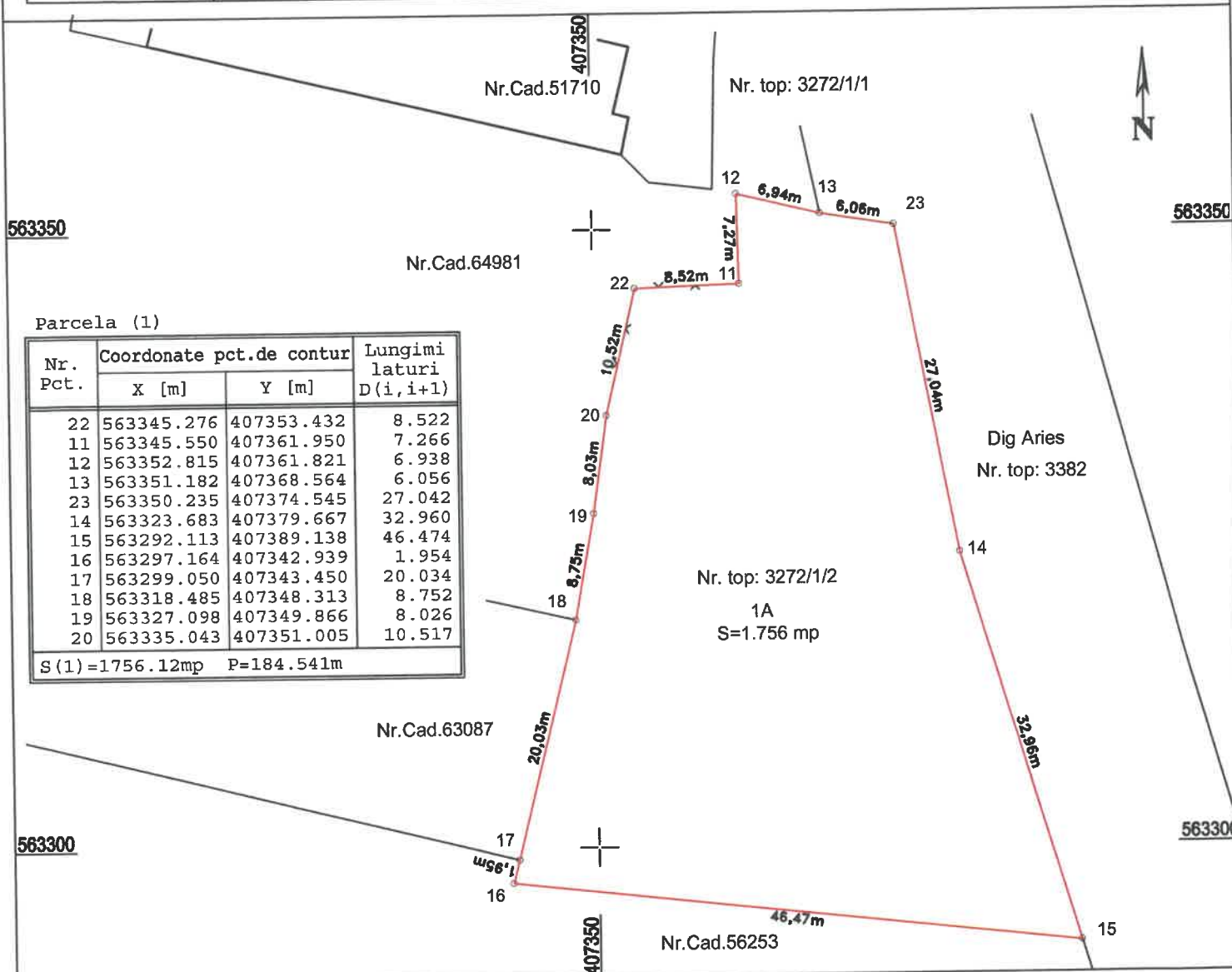
Turda, septembrie 2024

Intocmit,
Moldovan Andrei Zoltan



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	S=1.756 mp	localitatea Turda, str. Petru Rares, nr. 12-14, judetul Cluj
Carte funciara	UAT	TURDA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1A	Arabil	1.756	Terenul este imprejmuit cu gard de plasa in partea vestica si neimprejmuit pe restul perimetrului
Total		1.756	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită(mp)	Suprafata desfășurată(mp)	Mențiuni
Total				

Suprafata totală măsurată a imobilului = 1.756 mp
Suprafata din act = 1.756 mp

Executant: Moldovan Andrei Zoltan

Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
Data: septembrie 2024



Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa
Data:
Ștampila BCPI



Handwritten red numbers and parcel identifiers overlaid on the aerial photograph, including:

- 3372
- 3371
- 3370
- 3369
- 3368
- 3367
- 3366
- 3365
- 3364
- 3363
- 3362
- 3361
- 3360
- 3359
- 3358
- 3357
- 3356
- 3355
- 3354
- 3353
- 3352
- 3351
- 3350
- 3349
- 3348
- 3347
- 3346
- 3345
- 3344
- 3343
- 3342
- 3341
- 3340
- 3339
- 3338
- 3337
- 3336
- 3335
- 3334
- 3333
- 3332
- 3331
- 3330
- 3329
- 3328
- 3327
- 3326
- 3325
- 3324
- 3323
- 3322
- 3321
- 3320
- 3319
- 3318
- 3317
- 3316
- 3315
- 3314
- 3313
- 3312
- 3311
- 3310
- 3309
- 3308
- 3307
- 3306
- 3305
- 3304
- 3303
- 3302
- 3301
- 3300
- 3299
- 3298
- 3297
- 3296
- 3295
- 3294
- 3293
- 3292
- 3291
- 3290
- 3289
- 3288
- 3287
- 3286
- 3285
- 3284
- 3283
- 3282
- 3281
- 3280
- 3279
- 3278
- 3277
- 3276
- 3275
- 3274
- 3273
- 3272
- 3271
- 3270
- 3269
- 3268
- 3267
- 3266
- 3265
- 3264
- 3263
- 3262
- 3261
- 3260
- 3259
- 3258
- 3257
- 3256
- 3255
- 3254
- 3253
- 3252
- 3251
- 3250
- 3249
- 3248
- 3247
- 3246
- 3245
- 3244
- 3243
- 3242
- 3241
- 3240
- 3239
- 3238
- 3237
- 3236
- 3235
- 3234
- 3233
- 3232
- 3231
- 3230
- 3229
- 3228
- 3227
- 3226
- 3225
- 3224
- 3223
- 3222
- 3221
- 3220
- 3219
- 3218
- 3217
- 3216
- 3215
- 3214
- 3213
- 3212
- 3211
- 3210
- 3209
- 3208
- 3207
- 3206
- 3205
- 3204
- 3203
- 3202
- 3201
- 3200
- 3199
- 3198
- 3197
- 3196
- 3195
- 3194
- 3193
- 3192
- 3191
- 3190
- 3189
- 3188
- 3187
- 3186
- 3185
- 3184
- 3183
- 3182
- 3181
- 3180
- 3179
- 3178
- 3177
- 3176
- 3175
- 3174
- 3173
- 3172
- 3171
- 3170
- 3169
- 3168
- 3167
- 3166
- 3165
- 3164
- 3163
- 3162
- 3161
- 3160
- 3159
- 3158
- 3157
- 3156
- 3155
- 3154
- 3153
- 3152
- 3151
- 3150
- 3149
- 3148
- 3147
- 3146
- 3145
- 3144
- 3143
- 3142
- 3141
- 3140
- 3139
- 3138
- 3137
- 3136
- 3135
- 3134
- 3133
- 3132
- 3131
- 3130
- 3129
- 3128
- 3127
- 3126
- 3125
- 3124
- 3123
- 3122
- 3121
- 3120
- 3119
- 3118
- 3117
- 3116
- 3115
- 3114
- 3113
- 3112
- 3111
- 3110
- 3109
- 3108
- 3107
- 3106
- 3105
- 3104
- 3103
- 3102
- 3101
- 3100
- 3099
- 3098
- 3097
- 3096
- 3095
- 3094
- 3093
- 3092
- 3091
- 3090
- 3089
- 3088
- 3087
- 3086
- 3085
- 3084
- 3083
- 3082
- 3081
- 3080
- 3079
- 3078
- 3077
- 3076
- 3075
- 3074
- 3073
- 3072
- 3071
- 3070
- 3069
- 3068
- 3067
- 3066
- 3065
- 3064
- 3063
- 3062
- 3061
- 3060
- 3059
- 3058
- 3057
- 3056
- 3055
- 3054
- 3053
- 3052
- 3051
- 3050
- 3049
- 3048
- 3047
- 3046
- 3045
- 3044
- 3043
- 3042
- 3041
- 3040
- 3039
- 3038
- 3037
- 3036
- 3035
- 3034
- 3033
- 3032
- 3031
- 3030
- 3029
- 3028
- 3027
- 3026
- 3025
- 3024
- 3023
- 3022
- 3021
- 3020
- 3019
- 3018
- 3017
- 3016
- 3015
- 3014
- 3013
- 3012
- 3011
- 3010
- 3009
- 3008
- 3007
- 3006
- 3005
- 3004
- 3003
- 3002
- 3001
- 3000
- 2999
- 2998
- 2997
- 2996
- 2995
- 2994
- 2993
- 2992
- 2991
- 2990
- 2989
- 2988
- 2987
- 2986
- 2985
- 2984
- 2983
- 2982
- 2981
- 2980
- 2979
- 2978
- 2977
- 2976
- 2975
- 2974
- 2973
- 2972
- 2971
- 2970
- 2969
- 2968
- 2967
- 2966
- 2965
- 2964
- 2963
- 2962
- 2961
- 2960
- 2959
- 2958
- 2957
- 2956
- 2955
- 2954
- 2953
- 2952
- 2951
- 2950
- 2949
- 2948
- 2947
- 2946
- 2945
- 2944
- 2943
- 2942
- 2941
- 2940
- 2939
- 2938
- 2937
- 2936
- 2935
- 2934
- 2933
- 2932
- 2931
- 2930
- 2929
- 2928
- 2927
- 2926
- 2925
- 2924
- 2923
- 2922
- 2921
- 2920
- 2919
- 2918
- 2917
- 2916
- 2915
- 2914
- 2913
- 2912
- 2911
- 2910
- 2909
- 2908
- 2907
- 2906
- 2905
- 2904
- 2903
- 2902
- 2901
- 2900
- 2899
- 2898
- 2897
- 2896
- 2895
- 2894
- 2893
- 2892
- 2891
- 2890
- 2889
- 2888
- 2887
- 2886
- 2885
- 2884
- 2883
- 2882
- 2881
- 2880
- 2879
- 2878
- 2877
- 2876
- 2875
- 2874
- 2873
- 2872
- 2871
- 2870
- 2869
- 2868
- 2867
- 2866
- 2865
- 2864
- 2863
- 2862
- 2861
- 2860
- 2859
- 2858
- 2857
- 2856
- 2855
- 2854
- 2853
- 2852
- 2851
- 2850
- 2849
- 2848
- 2847
- 2846
- 2845
- 2844
- 2843
- 2842
- 2841
- 2840
- 2839
- 2838
- 2837
- 2836
- 2835
- 2834
- 2833
- 2832
- 2831
- 2830
- 2829
- 2828
- 2827
- 2826
- 2825
- 2824
- 2823
- 2822
- 2821
- 2820
- 2819
- 2818
- 2817
- 2816
- 2815
- 2814
- 2813
- 2812
- 2811
- 2810
- 2809
- 2808
- 2807
- 2806
- 2805
- 2804
- 2803
- 2802
- 2801
- 2800
- 2799
- 2798
- 2797
- 2796
- 2795
- 2794
- 2793
- 2792
- 2791
- 2790
- 2789
- 2788
- 2787
- 2786
- 2785
- 2784
- 2783
- 2782
- 2781
- 2780
- 2779
- 2778
- 2777
- 2776
- 2775
- 2774
- 2773
- 2772
- 2771
- 2770
- 2769
- 2768
- 2767
- 2766
- 2765
- 2764
- 2763
- 2762
- 2761
- 2760
- 2759
- 2758
- 2757
- 2756
- 2755
- 2754
- 2753
- 2752
- 2751
- 2750
- 2749
- 2748
- 2747
- 2746
- 2745
- 2744
- 2743
- 2742
- 2741
- 2740
- 2739
- 2738
- 2737
- 2736
- 2735
- 2734
- 2733
- 2732
- 2731
- 2730
- 2729
- 2728
- 2727
- 2726
- 2725
- 2724
- 2723
- 2722
- 2721
- 2720
- 2719
- 2718
- 2717
- 2716
- 2715
- 2714
- 2713
- 2712
- 2711
- 2710
- 2709
- 2708
- 2707
- 2706
- 2705
- 2704
- 2703
- 2702
- 2701
- 2700
- 2699
- 2698
- 2697
- 2696
- 2695
- 2694
- 2693
- 2692
- 2691
- 2690
- 2689
- 2688
- 2687
- 2686
- 2685
- 2684
- 2683
- 2682
- 2681
- 2680
- 2679
- 2678
- 2677
- 2676
- 2675
- 2674
- 2673
- 2672
- 2671
- 2670
- 2669
- 2668
- 2667
- 2666
- 2665
- 2664
- 2663
- 2662
- 2661
- 2660
- 2659
- 2658
- 2657
- 2656
- 2655
- 2654
- 2653
- 2652
- 2651
- 2650
- 2649
- 2648
- 2647
- 2646
- 2645
- 2644
- 2643
- 2642
- 2641
- 2640
- 2639
- 2638
- 2637
- 2636
- 2635
- 2634
- 2633
- 2632
- 2631
- 2630
- 2629
- 2628
- 2627
- 2626
- 2625
- 2624
- 2623
- 2622
- 2621
- 2620
- 2619
- 2618
- 2617
- 2616
- 2615
- 2614
- 2613
- 2612
- 2611
- 2610
- 2609
- 2608
- 2607
- 2606
- 2605
- 2604
- 2603
- 2602
- 2601
- 2600
- 2599
- 2598
- 2597
- 2596
- 2595
- 2594
- 2593
- 2592
- 2591
- 2590
- 2589
- 2588
- 2587
- 2586
- 2585
- 2584
- 2583
- 2582
- 2581
- 2580
- 2579
- 2578
- 2577
- 2576
- 2575
- 2574
- 2573
- 2572
- 2571
- 2570
- 2569
- 2568
- 2567
- 2566
- 2565
- 2564
- 2563
- 2562
- 2561
- 2560
- 2559
- 2558
- 2557
- 2556
- 2555
- 2554
- 2553
- 2552
- 2551
- 2550
- 2549
- 2548
- 2547
- 2546
- 2545
- 2544
- 2543
- 2542
- 2541
- 2540
- 2539
- 2538
- 2537
- 2536
- 2535
- 2534
- 2533
- 2532
- 2531
- 2530
- 2529
- 2528
- 2527
- 2526
- 2525
- 2524
- 2523
- 2522
- 2521
- 2520
- 2519
- 2518
- 2517
- 2516
- 2515
- 2514
- 2513
- 2512
- 2511
- 2510
- 2509
- 2508
- 2507
- 2506
- 2505
- 2504
- 2503
- 2502
- 2501
- 2500
- 2499
- 2498
- 2497
- 2496
- 2495
- 2494
- 2493
- 2492
- 2491
- 2490
- 2489
- 2488
- 2487
- 2486
- 2485
- 2484
- 2483
- 2482
- 2481
- 2480
- 2479
- 2478
- 2477
- 2476
- 2475
- 2474
- 2473
- 2472
- 2471
- 2470
- 2469
- 2468
- 2467
- 2466
- 2465
- 2464
- 2463
- 2462
- 2461
- 2460
- 2459
- 2458
- 2457
- 2456
- 2455
- 2454
- 2453
- 2452
- 2451
- 2450
- 2449
- 2448
- 2447
- 2446
- 2445
- 2444
- 2443
- 2442
- 2441
- 2440
- 2439
- 2438
- 2437
- 2436
- 2435
- 2434
- 2433
- 2432
- 2431
- 2430
- 2429
- 2428
- 2427
- 2426
- 2425
- 2424
- 2423
- 2422
- 2421
- 2420
- 2419
- 2418
- 2417
- 2416
- 2415
- 2414
- 2413
- 2412
- 2411
- 2410
- 2409
- 2408
- 2407
- 2406
- 2405
- 2404
- 2403
- 2402
- 2401
- 2400
- 2399
- 2398
- 2397
- 2396
- 2395
- 2394
- 2393
- 2392
- 2391
- 2390
- 2389
- 2388
- 2387
- 2386
- 2385
- 2384
- 2383
- 2382
- 2381
- 2380
- 2379
- 2378
- 2377
- 2376
- 2375
- 2374
- 2373
- 2372
- 2371
- 2370
- 2369
- 2368
- 2367
- 2366
- 2365
- 2364
- 2363
- 2362
- 2361
- 2360
- 2359
- 2358
- 2357
- 2356
- 2355
- 2354
- 2353
- 2352
- 2351
- 2350
- 2349
- 2348
- 2347
- 2346
- 2345
- 2344
- 2343
- 2342
- 2341
- 2340
- 2339
- 2338
- 2337
- 2336
- 2335
- 2334
- 2333
- 2332
- 2331
- 2330
- 2329
- 2328
- 2327
- 2326
- 2325
- 2324
- 2323
- 2322
- 2321
- 2320
- 2319
- 2318
- 2317
- 2316
- 2315
- 2314
- 2313
- 2312
- 2311
- 2310
- 2309
- 2308
- 2307
- 2306
- 2305
- 2304
- 2303
- 2302
- 2301
- 2300
- 2299
- 2298
- 2297
- 2296
- 2295
- 2294
- 2293
- 2292
- 2291
- 2290
- 2289
- 2288
- 2287
- 2286
- 2285
- 2284
- 2283
- 2282
- 2281
- 2280
- 2279
- 2278
- 2277
- 2276
- 2275
- 2274
- 2273
- 2272
- 2271
- 2270
- 2269
- 2268
- 2267
- 2266
- 2265
- 2264
- 2263
- 2262
- 2261
- 2260
- 2259
- 2258
- 2257
- 2256
- 2255
- 2254
- 2253
- 2252
- 2251
- 2250
- 2249
- 2248
- 2247
- 2246
- 2245
- 2244
- 2243
- 2242
- 2241
- 2240
- 2239
- 2238
- 2237
- 2236
- 2235
- 2234
- 2233
- 2232
- 2231
- 2230
- 2229
- 2228
- 2227
- 2226
- 2225
- 2224
- 2223
- 2222
- 2221
- 2220
- 2219
- 2218
- 2217
- 2216
- 2215
- 2214
- 2213
- 2212
- 2211
- 2210
- 2209
- 2208
- 2207
- 2206
- 2205
- 2204
- 2203
- 2202
- 2201
- 2200
- 2199
- 2198
- 2197
- 2196
- 2195
- 2194
- 2193
- 2192
- 2191
- 2190
- 2189
- 2188
- 2187
- 2186
- 2185
- 2184
- 2183
- 2182
- 2181
- 2180
- 2179
- 2178
- 2177
- 2176
- 2175
- 2174
- 2173
- 2172
- 2171
- 2170
- 2169
- 2168
- 2167
- 2166
- 2165
- 2164
- 2163
- 2162
- 2161
- 2160
- 2159
- 2158
- 2157
- 2156
- 2155
- 2154
- 2153
- 2152
- 2151
- 2150
- 2149

33801/20.09.2024

IRF CONSULTING SRL

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

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie 1989, nr. 18 tel: 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR nr. 0262/2024

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Petru Rareș, nr. 12-14., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al Comunei Urbane Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea concesiunii terenului incadrat in Domeniul privat al Comunei Urbane Turda

Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea nr. 116/2024 pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data 02.09.2024, in Oras Turda, strada Petru Rareș, nr. 12-14, jud. Cluj, in prezenta Dlui Fântână Marin , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- **Teren intravilan-** 34528 mp din care se propune spre concesiune suprafata de 1756 mp , inscrisa in Cartea Funciara nr. 66390 – Ea. Turda.

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 Planul de amplasament si de teren al terenului- 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 2022:

REGLEMENTARI SI CADRUL LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	<ol style="list-style-type: none">1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)5. SEV 104 – Tipuri ale valorii6. SEV 200 - 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 610 – Evaluarea bunurilor imobile

Metodologia de evaluare aplicata:

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- putine informatii de piata referitoare la bunurile - nu se



Data la care se considera ca Leile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 16.09.2024.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- Valoarea de piata a terenului de

- Parcela cu S= 1756 mp- V= 54.735 EUR, adica cca. 272.270 Lei (rotunjit)

*Valoarea de piata nu include valoarea TVA

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

$$V_{concesiune} = 54.735 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 2190 \text{ EUR/an, adică } 10.890 \text{ LEI/an}$$

Ipoteze:

- valoarea a fost exprimata ~~in~~ seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate ~~in~~ 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 moneda in valuta este 4.9743 LEI/EUR.

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2024, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian - membru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 13325

Expert evaluator – propozitie de evaluare
-intreprinderi
-bunuri mobile



Declarație de conformitate

Prezentul raport de evaluare este realizat de SC IRF Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2024 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Parcela Rares, nr. 12-14., jud. Cluj.**

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2022, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

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

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
16.09.2024



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.0262/2024

RAPORT DE EVALUARE

AFIȘ EN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Petru Rares, nr. 12-14. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primăria Municipiului Turda

Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei 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

Septembrie 2024

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 PROPRIIETATII	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 PROPIETATII	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONE SI COMUNATATI	10
3.3 TIPUL ZONEI	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	13
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	13
4.2 EVALUAREA TERENULUI	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei	18
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	18
PREZENTAREA EVALUATORULUI	Error! Bookmark not defined.

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Extras de carte funciara
ANEXA nr. 2:	Plan de situatie
ANEXA Nr. 3:	Plan de localitate la zona
ANEXA Nr. 4	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piată.
ANEXA Nr. 5	Fotografi

CAPITOLUL I INTRODUCERE

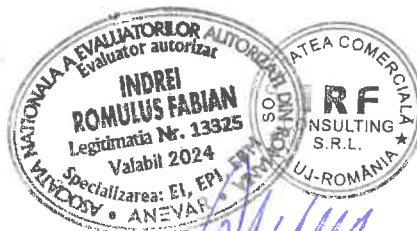
1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 123.2 din 16.09.2024

1. EVALUATOR	SC I R F CONSULTING SRL
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2024
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2024
Adresa evaluatorului	▪ 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 Tel: 0364312160 Fax: 0364311781
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:- TEREN INTRAVILAN :-suprafata totala: 34528 mp, din care este propus spre concesiune suprafata de 1756 mp. Pentru aceasta este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.
Proprietar	PRIMARIA Turda- - domeniul privat
Adresa proprietatii	▪ Oras Turda, strada Petru Rareș, nr. 12-14
Conditii limitative deosebite	La realizarea actiunii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este gravat cu 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 terenului propus pentru concesiune: Parcela cu S= 1756 mp- V= 54.735 EUR, adica cca. 272.270 Lei (rotunjit)

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

-inregistrat la
-bunuri imobiliare



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările 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 10.09.2024.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune este **conditionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea și valoarea 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 cunostintele și experiența **necesare** îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nimeni altă persoană nu mi-a acordat asistența profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit în numele clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără permisiunea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se accepta 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 poartă întreaga responsabilitate numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate transfera și că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată și că nu 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 respecta 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 expertată fizic. 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 cunostința 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 care pot afecta 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 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 confidențial 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 evaluatului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca orice 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 16.09.2024.
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 apară.
3. Acest raport este confidențial 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, este valabila in conditiile de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unor 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 pentru acuratetea informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- terenul de teren situat amplasat in Turda, Petru Rareș, nr. 12-14, parcela inregistrata in:

- CF 66390- BCPI Turda- in suprafata de 34528 mp din care se propune spre concesiune suprafata de 1756 mp- vezi Anexa 2

SCOPUL EVALUARII- este realizarea evaluării de piata în vederea stabilirea valorii de concesiune a proprietatii imobiliare-Tevenul de teren situat in municipiul Turda, strada Petru Rareș, nr. 12-14., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat Comuna Urbană Turda

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

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan inregistrat la Cartea Funciara sub nr. 66390- BCPI Turda- proprietar COMUNA URBANĂ TUTD

Suprafata teren 34528 mp

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: tipul de bunuri 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: PRIMARUL COMUNULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate este **liber**, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 66390 (disponibil pentru evaluator) dar nu este incadrat pe harta ANCPI- teren necadastrat

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

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

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

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care fiecare 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: 16.09.2024, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9743 LEI/EUR
In procesul de evaluare s-au utilizat atat 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. Opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomenziile 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 10.09.2024 in prezenta D-lui 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 anexa

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- construibil- se incadrează in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona de tranzitie- cartierul Centru si cartierelor MICRO I-III si semicentrala a localitatii TURDA , **factorul principal de neatractivitate este faptul ca terenul este mărginit laturile NOTD-VEST-SUD de proprietăți private iar pe latura sud este DIG DE PROTECTIE la inundatii. Peste acest dig este interzisa circulatia mijloacelor auto- se permite accesul pietonal. Terenul este plat, are geometrie poligonală cu front la digul de protecție de cca. 60 ml, raport al laturilor de ½, are retele de utilitati complete la front.**
- Pentru crearea unui drum este necesar impune cumpărarea unui teren adecvat pentru amenajarea unui drum.

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este cu „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.

Evolutia generala a pietei imobiliare in 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 pana la 16% 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. 66390 și Planul de situație.**

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 aprobat trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei tertului, în afara de clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii de vanzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezent este pe baza valorii de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

- Prin LEGE:
- Proprietar COMUNA URBANĂ Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona semicentrala a orasului- zona mixta de locuinte individuale- case- si spatii de mică productie și prestări servicii- preponderent- si sedii de activitati comerciale,

In zona se afla supermarketuri AUCHAN (la cca. 550 m) si DEDEMAN (la cca, 500 m), supermarket al SC CSA94), , spatii industriale (CERASIND- la 400 m) spatii comerciale la parterul blocurilor din zona centrală sau în apropiere apropiere sau din Piata Romană.

In zona se afla :

- Centrul orasului la o

- Unitati comerciale la cca 400 m magazine tip ABC, supermarket-uri, spatii comerciale si prestari servicii, sedii de agenti imobiliari in centrul orasului, cca. 1.5 km sau in Piata Romană la cca 400 m
- Atractii turistice : Salina Turda (cca.4 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 3.5 km.

Institutiile de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in zona centrală sau in cartierele MICRO I- III

Sedii de banci- la cca 2000- 2500 m Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei si in zona centrala a orasului Piata Romana- str. Republicii la 500 m.

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*

Retea urbana de apa- canal: *existenta*

Retea urbana de termoficare: *nu exista*

Retea urbana de gaze: *existenta*

Retea urbana de telefonie fixa si mobilă: *existenta*

Altele- televiziune prin cablu

TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona semicentrala a orasului Turda- zona de tranzit intre Cartier central si Micro I-III.
- Amplasamentul este lateral față de str. Stefan cel Mare – la 130 m
- Zona de terenuri construite in imediata apropiere a terenului de evaluat si terenuri libere pentru construire in zona periferica a orasului- strazile T. Argezei si Câmpiei- cartier rezidențial sau spații industrial/depozitare in zona str. 22 Decembrie. Terenuri libere in apropiere de zona industriala de pe str. 22 Decembrie (HOLCIM, RIGIPS, TURDEANA),etc
- exista transport in comun la cca. 150-200 m (pe str. Stefan Cel Mare)
- Spatii verzi- Parcul Municipal la cc. 1,5 km.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte individuale si colective, spatii comerciale (hipermarket DEDEMAN și AUCHAN), spații de prestări servicii.
- Suprafata parcelei de teren ce se propune pentru concesionare- $S = 1756 \text{ mp}$
- Nu are deschidere la artera rutiera principală- este mărginit de Zidul de protecție la posibile inundații ale râului ARIEȘ ,
- Relief- teren plat
- Tip drum acces- neamenajat pe digul de protectie- numai acces pietonal.

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 chirieasilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilirea structurilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, metoda de constructie si raza 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 tranzit de resedinte individuale vechi, zona linistita cu trafic rutier redus, in zona de interes turistic- Salina Turda, Baile sarate si Grădina Zoologica Turda.

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

În perioada primilor 8-10 ani de la Revolutie în oras au încetat activitatea (sau a fost redusă drastic) cele mai mari societati care ocupau cca. 70-80% din totalul fortei de munca- CIMENTUL, REFRACTARA, STICLA, ELECTROCERAMICA, TURDETI. Acest lucru a ajuns ca nivelul somajului sa fie foarte ridicat, orasul facand toate demersurile pentru a fi încadrat în „zona defavorizata”. În acest timp în 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 în folosinta a autostrazii TRANSILVANIA a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data marimea investitiilor este mai buna decât celelalte orase din judet (Gherla, Dej, Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pînă în septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita în 2009- 2013.

În ultimii ani, în domeniul industrial s-au facut cateva investitii importante de catre agenti economici mari ai orasului (HOLCIM, RIGIPS) iar în ultima perioada au început sa faca investitii si agentii economici mai mici sau aparitia altor investitori în zona suburbana- Romania, PARMUR., I&C Transilvania Constructii, etc. Numarul investitiilor în constructii a fost în continua crestere mai ales pe principalele artere de circulatie.

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

Analiza cererii solvabile

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

Piata Terenurilor în zona centrului orasului este activa- nu sunt disponibile terenuri libere pentru construire se tranzactioneaza numai proprietati rezidențiale rezistente care pot fi reabilitate sau extindere.

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

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

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

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 anteriori, intrucat potentialii cumparatori sunt în cea mai mare parte categoria investitorilor cu posibilitati financiare reduse care amana investitia în speranta scaderii preturilor.

Analiza ofertei competitive

Oferta pe piata imobiliara reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere într-o perioada de timp determinata. 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 în principal din proprietati aparținand unor persoane fizice.

Echilibrul pietei

Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate este "piata de oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cererea 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 sunt esentiale pentru conceptul de cea mai buna utilizare. Cand scopul evaluarii este estimarea valorii, 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, fundamentata adecvat 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 intravilan arabil, constructibil".

Ca alternativa, terenul poate fi folosit si pentru agricultura. Utilizarea potentiala, si nu utilizarea existenta, determina de obicei pretul care va fi platit pe terenul respectiv in care respectiva utilizare este fezabila din punct de vedere economic.

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

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafata de teren evaluata este, in opinia mea, adecvată pentru edificarea de clădiri industrial/depozitare, spații de prestări servicii sau teren de agricultură prisma lățimii parcelei si raport al laturilor favorabil.

Estimarea valorii de piata prin abordarea prin comparatii piata se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea proprietatii de evaluat si valorile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau ofertate recent.

Abordarea se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de bunuri sau asemanatoare cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate.

Abordarea prin piata consta in analiza vanzarilor sau ofertelor recente de bunuri imobiliare similare cu bunul de evaluat si ajustarea preturilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor mobile de evaluat.

Din analiza pietei specifice a rezultat, ca exista disponibilitatea de tranzactionare a unor bunuri similare pe piata libera. Informatiile au fost obtinute din analiza anunturilor publicate pe diverse site-uri, prezentate in cele ce urmeaza.

Tehnica asimilarii stabileste valoarea unui bun imobiliar prin compararea cu bunuri imobiliare similare dar nu identice, folosind unitati de masura a utilitatii ca baza de comparatie.

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 actuala pietai la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

Ajustarile au fost efectuate la preturile comparabilelor, in functie de superioritatea sau inferioritatea acestora fata de proprietatea imobiliara de evaluat. Pretul comparabilelor a fost diminuat pentru caracteristici superioare bunului si majorat pentru caracteristici inferioare subiectului:

$$\text{pretul comparabilei} \pm \text{ajustari} = \text{valoare}$$

Astfel, preturile de oferta au fost ajustate pe baza marjei de negociere, iar valorile estimate rezultate in grila datelor de piata au fost ajustate pe baza elementelor de comparatie.

In cazul terenului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicatiile care au anunturi imobiliare si de la consultarea unor agentii imobiliare, precum si unele tranzactii cunoscute de evaluator.

In cazul proprietatii analizata a aparut doar o singura oferta la vanzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelor expuse la vanzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentii imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : <https://www.ubli24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-gradina-100-le-casa/e7hh58h1gdd57i3d15553i8e0323ddh4.html>

The image shows a screenshot of a real estate listing on the website ubli24.ro. The listing is for a plot of land with a garden, priced at 5,000 EUR negotiable. The listing includes a map, an aerial view of the plot, and a ground-level photograph of the property. The map shows the location of the plot in a residential area. The aerial view shows the plot's boundaries and surrounding buildings. The ground-level photograph shows a plot of land with a garden and a small building in the background.

Comparabila C- vezi- <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-actele-la-zi-IDfV2rR.html>



Elena
 075 250 0610
 Trmite mesaj

LOCALIZARE
 Turda

Teren intravilan actele la zi

49 500 € Pret negociabil

IMMOBILIAR

PROMOVEAZĂ

- Persoana fizică
- Extravilan / Intravilan / Intravilan
- Suprafata utila 1 080 m²

DESCRIERE

Vanz/schimb teren intravilan actele la zi. Zona buna. Suprafata totala 1080 mp, 23 ml la strada. Utilitate terenului este agricultura sunt multi pomi fructiferi, 18 tone de nisip .Strada se asfalteaza curk... intrarea Negru-Voda nr. 2C, Turda.

Comparabila D : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1270-mp-in-zona-postarat-IDA0GP.html>

Storia.ro - Ofertă teren intravilan 1270 mp în zona postar...

Artemis Imobiliare
 Număr agenție
 0364 884 900

Turda
 Casa 177

Numer de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Trmite mesajul

Teren intravilan, 1270 mp, in zona Postarat

65 000 €- 51 €/m²

Turda, Cluj

Descriere

Artemis Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan in zona Postarat. Terenul are suprafata totala de 1270 mp., front stradal 16.3 ml. Utilitatile apa, gaz, curent, canalizare sunt la limita proprietati. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati. Id extern: P85538

Actualizat: 11.09.2024

Publicat: 16.04.2024

ID: 8582463

Plaja larga de valori este explicata in tabelul de mai jos, unde se vede pozitia terenurilor in cadrul localitatii (accesul la utilitati, front la strada, marimea suprafetei comparabile).

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

Elem.de comparatie	Propri. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		nu s-au făcut ajustări			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24	oct.24
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - ofertele sunt valabile la data evaluării			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	1270	1.130	750	1.080	1.270
	adevata rezidential	cele mai bine cotate la suprafete 500-1000 mp, in zona urbană-ajustări negative - suprafetele mari sunt mai greu vandabile			
Ajustari		-5%	-10%	-5%	-5%
Localizare	Turda, Sc. Cel	str. Axente Sever	str. Ana Ipătescu	str. Intrarea Negru Vodă	str. Ghindei- Poșta Rât
Ajustari		-20%	10%	15%	10%
		str. Axente Sever este în zona centrală mai bine cotate. Str.Ana Ipătescu este mai depărtată de zona centrală, str. Intrarea Negru Vodă la limita proprietăților industriale (cu trecere peste calea ferată, st. Ghindei este în zona Poșta Rât- mai slab cotate.			
Dotare cu utilități	en. electr., apă canaliz., gaze- la front	en. Electr. , rețea apă la front	en. electr., apă/canaliz, gaze- la front	la front	la front
Ajustari		nu se impun ajustări			
		0%	-10%	0%	0%
Raportul laturilor	16.3 ml, 1/2	nu are	15 ml, 1/3	23 ml,1/2	16.3 ml,1/4
		pentru com. 1 trebuie câștigat dreptul de acces, la com. 2 și 3 rapoarte laturi comparabile, comp. 4- raport al laturilor mult mai slab			
		0%	0%	0%	5%
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			

In baza ipotezelor prezentate ~~in~~ ~~anexa~~ ~~4~~, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a Comparatiile C la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de 37.1 EUR/mp.

Terenurile oferitate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 31.17 EUR/mp.

Valoarea terenului: 54.735 EUR
Parcela cu S= 1756 mp- V= 54.735 EUR, adica cca. 272.270 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii ~~de~~ ~~evaluare~~ ~~prin~~ ~~metoda~~ ~~extractiei~~, in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin ~~scaderea~~ ~~la~~ ~~valorii~~ ~~contributiei~~ ~~construcției~~, 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 ~~se~~ ~~pot~~ ~~gasesc~~ ~~decat~~ ~~putine~~ ~~informatii~~ ~~despre~~ ~~vanzari~~ ~~sau~~ ~~oferte~~ ~~care~~ ~~sa~~ ~~indeplineasca~~ ~~cerintele~~ ~~de~~ ~~comparatie~~ ~~si~~ ~~sa~~ ~~indicate~~ ~~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= 1756 mp- V= 54.735 EUR, adica cca. 272.270 Lei (rotunjit)

Nu se aplica alta metoda ~~de~~ ~~evaluare~~ ~~conform~~ ~~cu~~ ~~art~~ ~~37~~ ~~si~~ ~~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= 1756 mp- V= 54.735 EUR, adica cca. 272.270 Lei (rotunjit)
VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2024, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR. Legitimatia nr. 13325
Expert evaluator -prezentare, evaluare

-imobiliare
-bunuri mobile





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66390 Turda

Nr. cerere 38588
Ziua 13
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare
00174596773



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 5603 TURD

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastru Nr. topografic	5-	Observații / Referințe
A1	Top: 3372/1		TEREN VIRAN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3191 / 17/08/1928 Lege nr. 305. din 25/06/1928 emis de COMIȘIA DE OCOL PENTRU EXPROPRIERE ȘI IMPROPRIETARIR TURDA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuaia 3/1 1) COMUNEI URBAŢNE TURDA.	A1
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
Top: 3372/1	34,528	TEREN VIRAN

* Suprafața este determinată în funcție de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vlea	Suprafața	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	34,528		3372/1	TEREN VIRAN

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

Prezentul extras de carte funciară este emis în scopul autentificării de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale și mobiliare pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

13-09-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator

STANCIU SAU AGEAN

(părăsiți și semnatura)

13.09.2024

TURDA

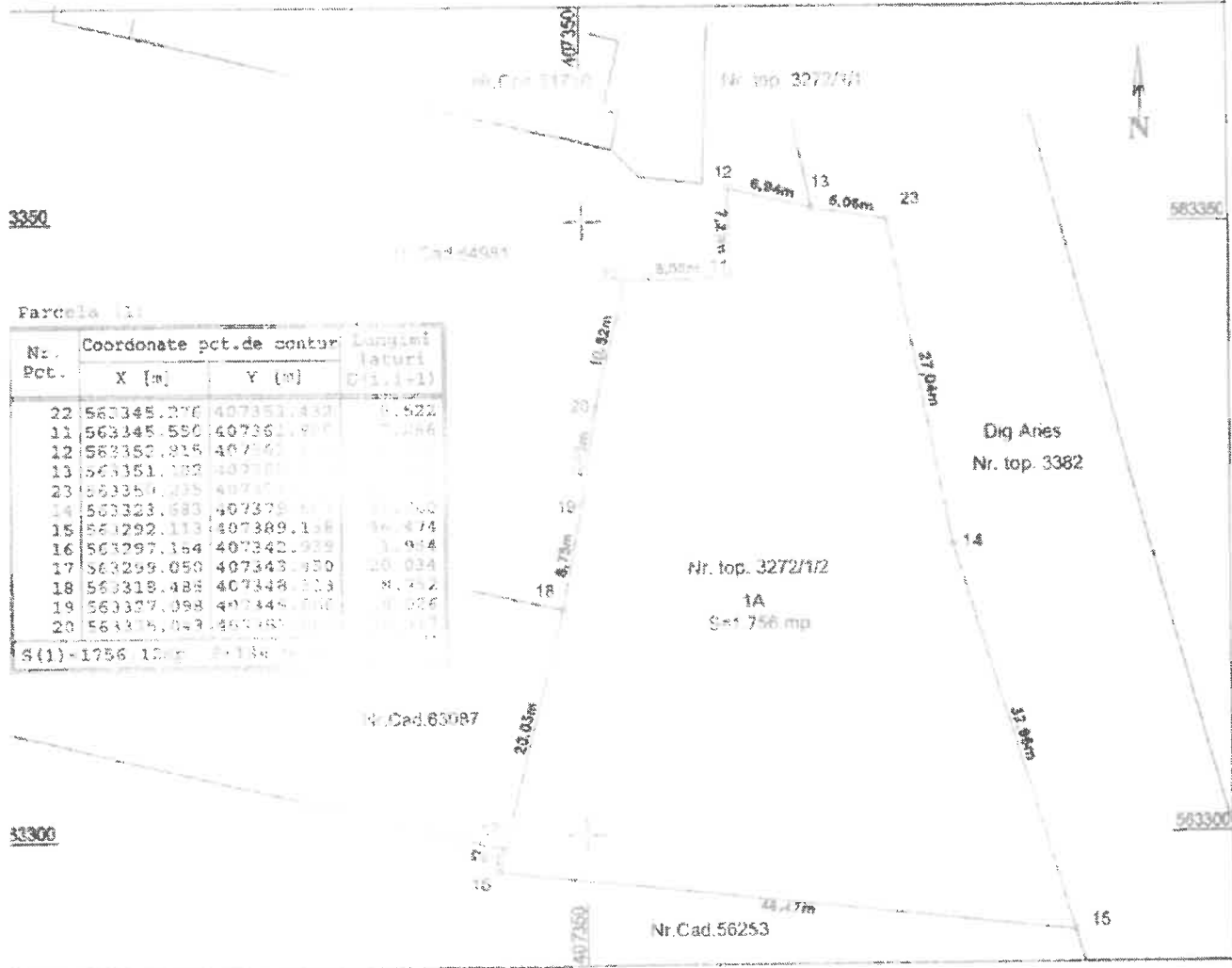
Referent,

(părăsiți și semnatura)

Consilier

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata	Adresa imobilului
		localitatea Turda, str. Petru Rareș, nr. 12-14, judetul Cluj
Carte funciara		UAT TURDA



Parcela 1A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Longimi lateri
	X [m]	Y [m]	C (1,1-1)
22	563345.276	407353.433	0.522
11	563345.550	407361.900	0.286
12	563350.215	407362.000	
13	563351.222	407361.000	
23	563357.235	407361.000	
14	563323.583	407379.800	0.100
15	563292.113	407389.156	16.474
16	563297.154	407342.939	1.914
17	563299.050	407343.950	20.034
18	563318.488	407348.203	8.792
19	563327.098	407344.000	0.000
20	563335.043	407350.000	0.000
S(1)-1756		S-1756	

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria folosință	Suprafata	Mențiuni
1A	Arabil	1 756	Terenul este împrejmuit cu gard de plasa in partea vestica si neimprejmuit pe restul perimetrului
Total		1 756	

B. Date referitoare la construcții

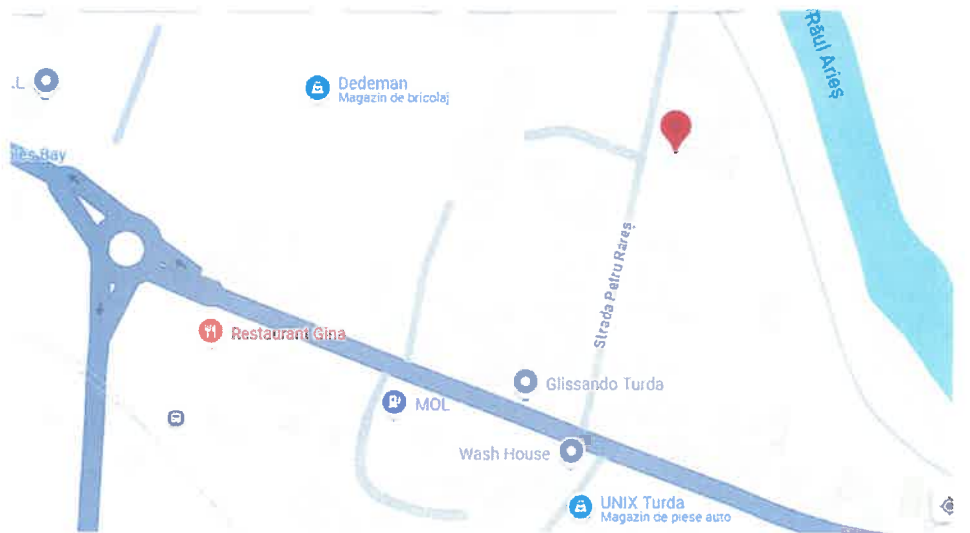
Cod	Descrierea	Suprafata	Mențiuni
Total			

Suprafata terenului construit a imobilului = 1 756 mp
Suprafata terenului din act = 1 756 mp

Executant: **Andrei**
 Confirma executarea planului de amplasament si delimitare a terenului si corespundenta acestuia cu realitatea terenului.
 Semnatura si pampila: **Andrei**
 Data: septembrie 2024

Inspector:
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrată si atribuirea numărului cadastral
 Semnatura și pampila:
 Data:
 Stampila BCPI

Anexa 3



Teren INTRAVILAN- str. S...		16.09.24	1 EUR =	4,9743	
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	1756	1130	750	1080	1270
Valoare ofertă		65000	55000	49500	65000
<i>Valoare oferta (EUR/mp)- cu TVA</i>		57,5	73,3	45,8	51,2
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-10%	-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (EUR)</i>		-6	-7	-5	-5
<i>PRET (EUR/mp)</i>		51,77	66,00	41,25	46,06
<i>Incadrare teren</i>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Ajustare (EUR)</i>		0,0	0,0	0,0	1,0
<i>PRET ajustat(EUR/mp)</i>		51,77	66,00	41,25	47,06
<i>Elemente de comparatie specifice tranzactiei</i>					
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0	0	0	0
<i>PRET (EUR/mp)</i>		51,8	66,0	41,3	47,1
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0	0	0	0
<i>PRET (EUR/mp)</i>		51,77	66,00	41,25	47,06
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0	0	0	0
<i>PRET (EUR/mp)</i>		51,77	66,00	41,25	47,06
<i>Condițiile pieței</i>	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24	oct.24
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	100%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0,0	0	0	1
<i>PRET CORECTAT (EUR/mp)</i>		51,77	66,00	41,25	48,06
<i>Elemente de comparatie specifice proprietatii</i>					
<i>Localizare</i>	Turda, St. ...	str. Axente Sever	str. Ana Ipătescu	str. Intrarea Negru Vodă	str. Ghindei-Posta Rât
<i>Ajustare %</i>		-20%	10%	15%	10%
<i>Ajustare (EUR)</i>		-10,4	7	6	5
<i>PRET CORECTAT (EUR/mp)</i>		41,4	72,6	47,4	52,9
<i>Relief</i>	plat	plat	plat	plat	plat
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>PRET CORECTAT (EUR/mp)</i>		41,4	72,6	47,4	52,9
<i>Acces la proprietate</i>	drum ...	acces pietonal peste proprietățile vecine	direct	direct-balastat	direct-asfalt



<i>Ajustare %</i>		-20%	-20%	-10%	-20%
<i>Ajustare (EUR)</i>		-10,4	-13,2	-4,1	-9,6
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		31,1	59,4	43,3	43,3
<i>Echiparea tehnico - eăilitare a zonei</i>	apă canaliz., gaze- la front	en. Electr. , rețea apă la front	en. electr., apă/canaliz., gaze- la front	la front	la front
<i>Ajustare %</i>		0%	-10%	0%	0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0	-6,6	0,0	0,0
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		31,1	52,8	43	43
<i>Vecinatati</i>	arabil	sedii societăți, case, școală	Case/spatiu comercial	case,	case,
<i>Ajustare %</i>		0%	-20%	-10%	-10%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0,0	-13,2	-4,1	-4,8
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		31,1	39,6	39,19	38,45
<i>Facilitati / impedimente</i>	poligonal, plat	poligonal, plat	dreptungh, plat	dreptungh, plat	dreptungh, plat
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0,0	0	0	0
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		31,1	39,6	39,2	38,5
<i>Suprafata (mp)</i>	1756	1130	750	1080	1270
<i>Ajustare %</i>		-5,0%	-10,0%	-5,0%	-5,0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		-2,6	-6,6	-2,1	-2,4
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		28,5	33,0	37,1	36,0
<i>Deschiderea la strada (ml), raport latari</i>	60 ml. 1/2	nu are	15 ml, 1/33	23 ml, 1/2	16.3 ml, 1/4
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	5%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0,0	0,0	0,0	2,4
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		28,5	33,0	37,1	38,5
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EUR</i>		29,0	53,5	21,1	30,1
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		56,11%	81,11%	51,11%	65,45%
<i>Numar ajustari</i>		4	6	5	7
<i>Valoare estimata - EUR/mp</i>	37,1	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
<i>Valoare totala teren - EUR</i>	65.148				





Terenul în spate la un Atelier service auto



str. Petru Rares



Teren evaluat- folosit de vecin



Acces la teren peste proprietatea vecină







NR: 33136
DATA: 17/09/2024
COD: 54CD6
NULL



Catre,
Primaria Municipiului Turda

Subscrisa DON 20 SRL cu sediul in jud.Cluj, Turda, str.Calea Victoriei, nr.100, et.P, CUI RO16189934, J12/728/2004, reprezentata de catre administrator Filip Dragos Mihai, in calitate de proprietaraa imobilului teren in suprafata de 1843 mp situat in jud.Cluj, Turda, str. Petru Rares, nr.12-14 si identificat prin CF nr.64981, nr.cad.64981 si de asemenea in calitate beneficiara a imobilului cladire cu destinatia de „Spatii Depozitare si Birouri, Anexe”, autorizata prin A.C. nr.104 emisa in data de 01.09.2022, solicitam, prin prezenta, concesiunea in baza art.15 lit.e din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, a unei suprafete de de 1756 mp din imobil teren in suprafata totala de 34528 mp detinut de catre UAT Municipiul Turda (Comuna Urbana Turda), identificat prin CF nr.66390 Turda, nr.top. 3372/1, situat in imediata vecinatate a imobilului teren pe care il detinem, in vederea extinderii activitatii economice desfasurata de catre subscrisa, confrom codurilor CAEN atestate de catre ORC Cluj pentru subscrisa.

Depunem anexat prezentei urmatoarele documente: CUI DON 20 SRL; certificat constatator DON 20 SRL; act de identitate administrator al DON 20 SRL; extras CF imobil teren inscris in CF nr.64981; plan de amplasament si delimitare a imobilului identificat prin CF nr.64981; Extras CF nr.66390 Turda, nr.top. 3372/1 si plan de situatie.

Data
16.09.2024

Cu multumiri,
Filip Dragos Mihai



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA
 Nr. 22.552 din 04.08.2022

AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE

Nr. 104 din 01/09/2022

Ca urmare a cererii adresate de : **S.C. DON 20 S.R.L.**
 cu sediul în județul **CLUJ**, municipiul **TURDA**, cod poștal **401023**, strada **CALEA VICTORIEI**, nr. **100**, bl. -, sc. -, etaj **P**, ap. -, telefon / fax : **0754 950597**, e-mail **iardoisrl@gmail.com**, înregistrată la nr. **877** din **08.08.2022**,
 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ :

executarea lucrărilor de construire pentru :

■ SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI , ANEXE , REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN

Funcțiune : depozitare, birouri

Zona de impozitare : **B**

S teren = 1.871,00 mp ; P.O.T. = 37,57 % ; C.U.T. = 0,37

Categoria de importanță : **C** ; Clasa de importanță : **III** ; Grad de rezistență la foc : **IV**

● SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI – CORP C1

S construită = 444,85 mp ; S desfășurată = 444,85 mp ; S utilă = 429,28 mp

Regim de înălțime : **P** ; H maxim = + 6,73 m ; Cota ± 0,00 = 319,30 m

Structura de rezistență : fundații izolate din beton armat , cuzineți din beton armat , placă din beton armat , stâlpi și grinzi din profile laminate, contravânturii metalice în planul pereților și acoperișului, pereți pe structură metalică cu panouri sandwich, acoperiș tip șarpantă metalică

Finisaje : soclu beton culoare gri, perete panouri sandwich culoare gri, tâmplărie din PVC culoare gri antracit, învelitoare panouri sandwich culoare gri, ușă secțională de garaj culoare gri antracit, luminator, jgheaburi și burlane din metal culoare gri , copertină din sticlă transparentă, securizată, tijă metalică susținere copertină, capac fronton din tablă culoare gri închis, coamă superioară din tablă culoare gri închis, colțar exterior vertical din tablă culoare gri închis, lăcrimar soclu culoare gri închis, panouri fotovoltaice

● ANEXĂ DEPOZITARE – CORP C2

S construită = 258,10 mp ; S desfășurată = 258,10 mp ; S utilă = 232,74 mp

Regim de înălțime : **P** ; H maxim = + 6,37 m ; Cota ± 0,00 = 319,30 m

Structura de rezistență : fundații izolate din beton armat , cuzineți din beton armat , placă din beton armat , stâlpi și grinzi din profile laminate, contravânturii metalice în planul pereților și acoperișului, pereți pe structură metalică cu panouri sandwich, acoperiș tip șarpantă metalică

Finisaje : soclu beton culoare gri, perete panouri sandwich culoare gri, tâmplărie din PVC culoare gri antracit, învelitoare panouri sandwich culoare gri, ușă secțională de garaj culoare gri antracit, elemente metalice structurale culoare gri, jgheaburi și burlane din metal culoare gri , capac fronton din tablă culoare gri închis, coamă superioară din tablă culoare gri închis, colțar exterior vertical din tablă culoare gri închis, lăcrimar soclu culoare gri închis, panouri fotovoltaice

● Împrejmuire la stradă :

Lungime = 37,74 m ; Înălțime = + 2,00 m ; Acces auto = 13,80 m

Structura de rezistență : fundații beton armat, stâlpi metalici, panouri metalice, porți auto rulante

● Împrejmuire laterală (NE,SE,SV) :

Lungime = 148,11 m ; Înălțime = + 2,00 m

Structura de rezistență : fundații beton armat, soclu din bolțari de beton , stâlpi metalici , plasă împletită zincată

- pe imobilul – teren și / sau construcții - situat în județul **CLUJ**, municipiul **TURDA**,
 cod poștal **401133**, strada **PETRU RAREȘ**, nr. **12-14**, bl. -, sc. -, etaj -, ap. -,
 Cartea funciară nr. **64981 TURDA** Fișa bunului imobil - sau nr. cadastral **64981**

- lucrări în valoare de : 773.938,83 lei + 5.761,33 lei (O.E.)
 - în baza Documentației tehnice-D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC + DTOE), nr. 357 din 2021, " CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI , ANEXE , REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN , BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI ", elaborată de S.C. IAR CONCEPT STUDIO S.R.L. cu sediul în județul CLUJ , municipiul TURDA , cod poștal 401117 , strada INTRAREA ARMATEI , nr. 7, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , respectiv de IOZSA ROBERT VASILE - arhitect cu drept de semnătură , înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 5855 , în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale TRANSILVANIA a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI :

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. SAU D.T.A.D.) – VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE – ÎMPREUNĂ CU TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, PRECUM ȘI PUNCTUL DE VEDERE / ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației – vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție ,după caz , în temeiul prevederilor art.24 alin.(1),respectiv art.26 alin.(1) di Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(15)-(15') din Legea 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate ,care conduc la necesitatea modificării acestora , titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul - model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației ;
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul - model F.14) la Inspectoratul Teritorial în Construcții , împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora ;
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul - model F.15) la Inspectoratul Teritorial în Construcții , odată cu convocarea comisiei de recepție ;
4. Să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică – D.T.(D.T.A.C.+ D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th. și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor ;
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național ;
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale ;
7. Să transporte la platforma de depozitare deșeuri - în baza unui contract cu o firmă de salubritate , materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții ;
8. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor ;
9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției " (vezi anexa nr. 8 la Normele metodologice) ;
10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor) ;
12. Să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii " la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor ;
13. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu " ;
14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin , potrivit legii, ca urmare a realizării investiției ;
15. Să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora , după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

- C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 60 luni , calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.
- D. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 24 luni de la data emiterii , interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR ,
CRISTIAN/OCTAVIAN MATEI

L.S.

SECRETAR GENERAL ,
ELENA MIHAELA MARGINEAN

ARHITECT ȘEF,

Taxa de autorizare în valoare de 7.739,00 lei + 58,00 lei (O.E.) a fost achitată conform ordin de plată nr. 908, 910 din 04.08.2022.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin-poștă la data de 01-07-2022, însoțită de 1 (un) exemplar din documentația tehnică – D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

ȘEF S.U.A.T.C.,
MARIN FĂNTĂNĂ

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR ,

SECRETAR GENERAL ,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : _____

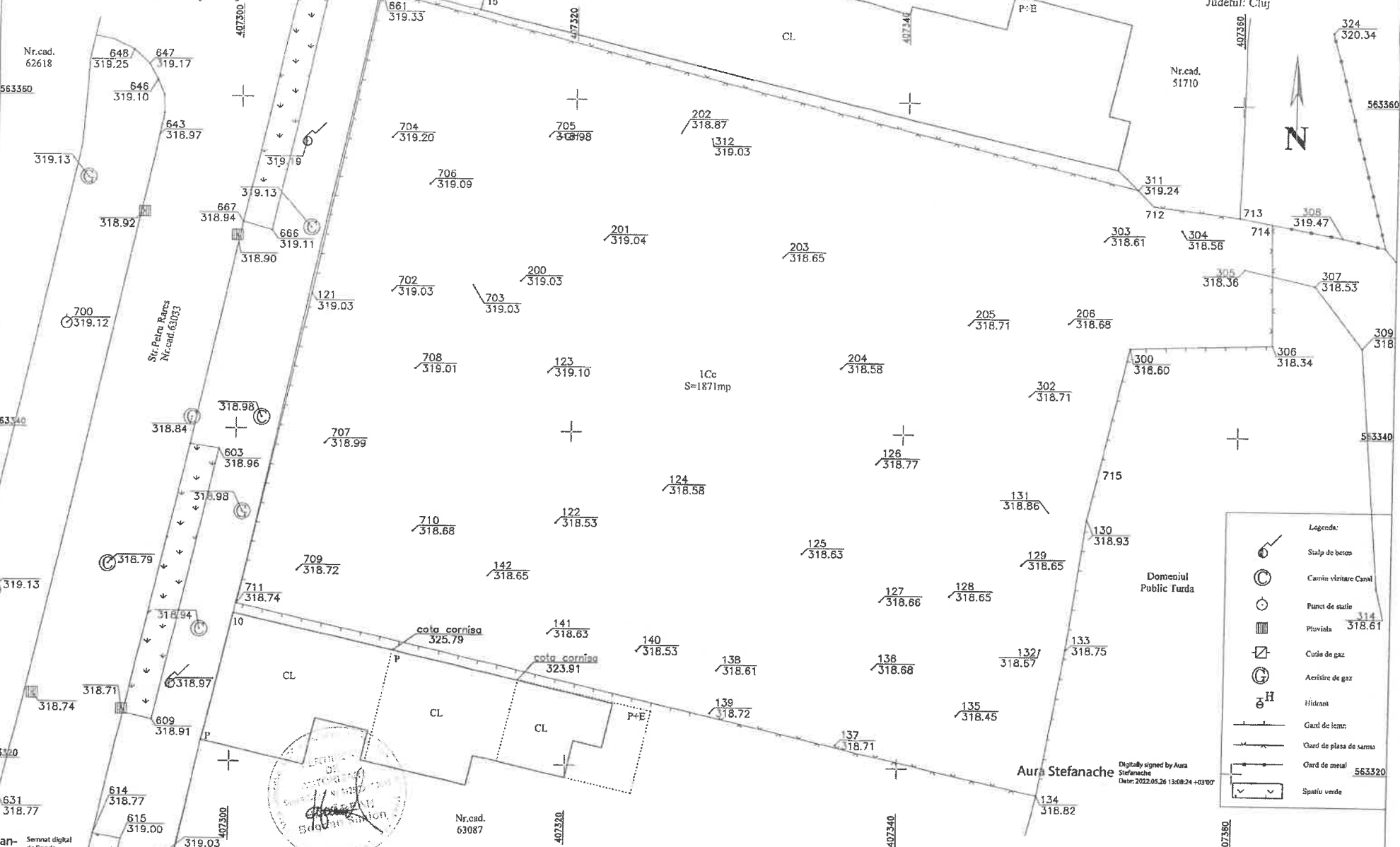
Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

Judetul: Cluj
 Unitatea administrativ-teritoriala : TURDA
 Cod SIRUTA: 55259
 Adresa corpului de proprietate:
 Mun. Turda, Str. Petru Rares, nr.12 - 14
 Extras C.F.64981 Turda, nr.cad.64981 jud.Cluj.

PLAN TOPOGRAFIC
 (Intravilan)
 Scara 1:200

Numele si prenumele proprietarului:
 SC DON 20 SRL
 Domiciliul:
 Mun.Turda, str.Petru Rares, nr.12 - 14
 Judetul: Cluj



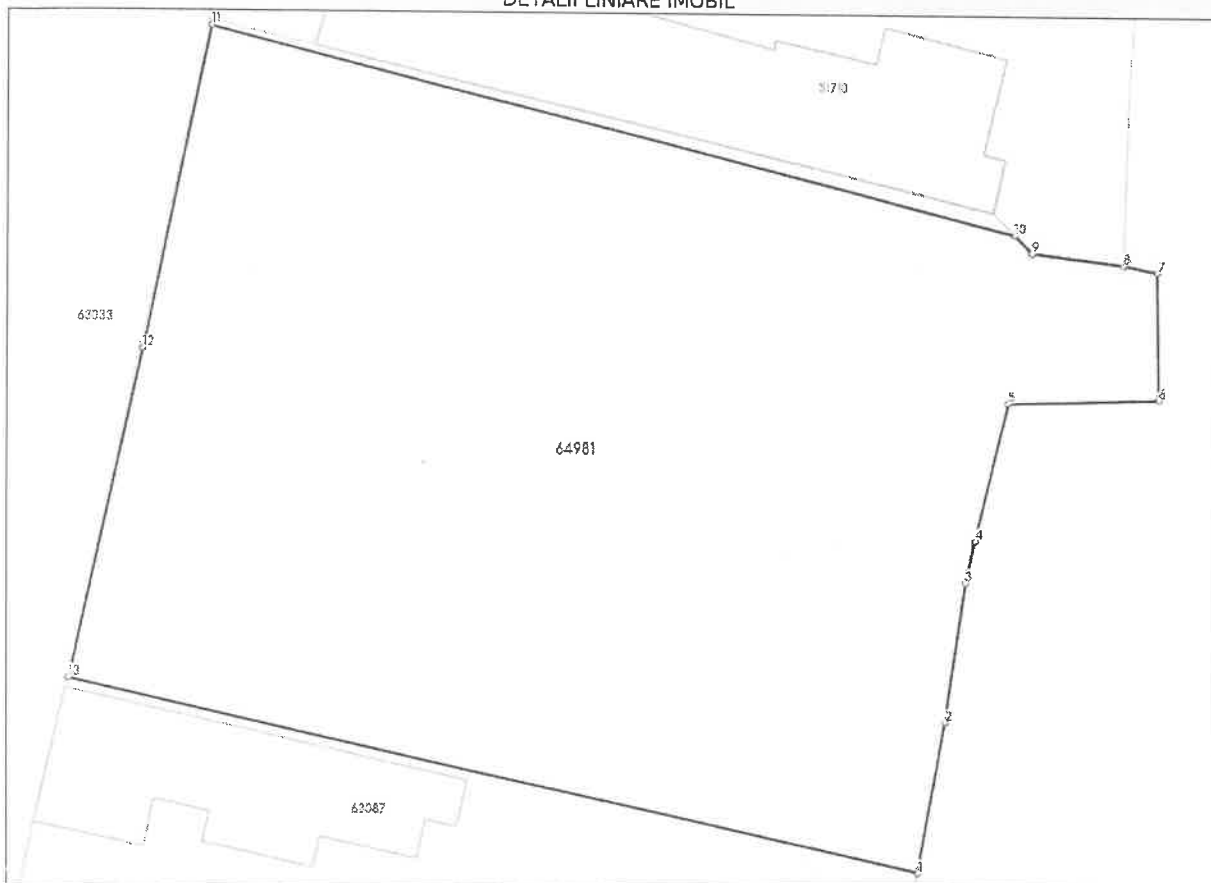
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64981	1.871	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	935	-	-	-	
2	curti constructii	DA	936	-	-	-	loc de casă

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.752
2	3	8.026
3	4	2.399
4	5	8.118
5	6	8.523

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	7.266
7	8	1.958
8	9	5.217
9	10	1.403
10	11	46.994
11	12	18.6
12	13	19.135
13	1	49.355

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

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

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, -Online nr.7026582/27-06-2024 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
28-06-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
DANA NELI SALAGIAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Cod verificare



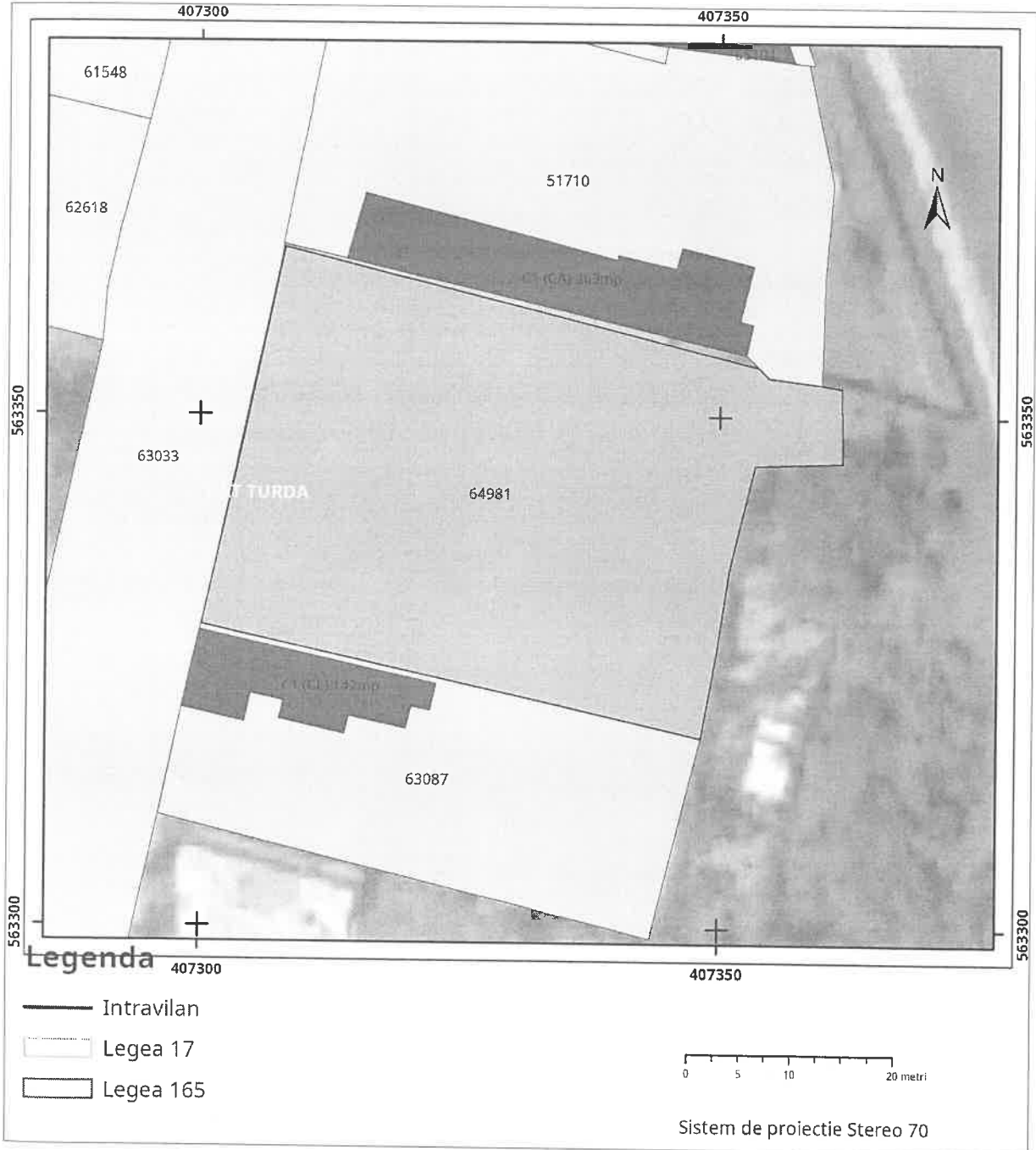
100150813689

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

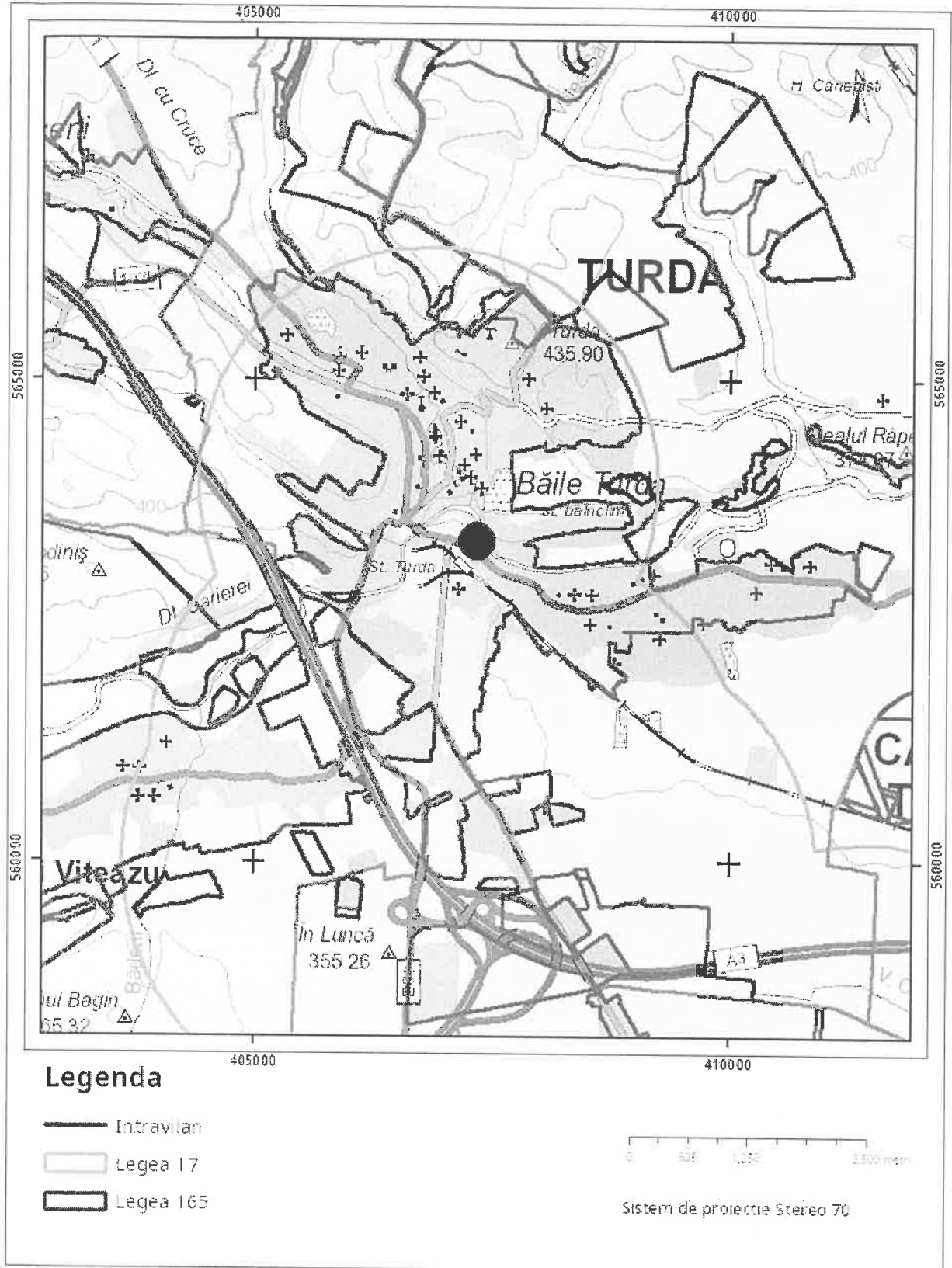
pentru imobilul cu IE **64981**, UAT Turda / CLUJ, Loc. Turda

Nr.cerere	30327
Ziua	26
Luna	07
Anul	2023

Teren: 1.871 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1871mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-10-2020
Data și ora generării: 26-07-2023 16:14

CARTE FUNCİARĂ NR. 66390
COPIE

Carte Funciară Nr. 66390 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5603 TURDA

Adresa: Loc. Turda, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3372/1	34.528	TEREN VIRAN

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3191 / 17/08/1928 Lege nr. 305, din 25/06/1928 emis de COMISIA DE OCOL PENTRU EXPROPRIERE SI IMPROPRIETARIRE TURDA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNEI URBANA TURDA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

65104

PLAN DE SITUATIE
sc. 1:500

48

321.50 - 321.51
321.58

51710

63033

321.27
315.05
315.05

Nr. Cad. 61710
Nr. top. 3272/M1

str. Petru Rares



63087

563300

17
16
15
320

Nr. Cad. 63087

56253