

Nr. proiect/data: 176/ 23.09.2024

Compartiment Relația cu Consiliul Local

Direcția Economică	Direcția Impozite și Taxe Locale	Direcția Tehnică	Direcția Strategie și Dezvoltare Locală	Direcția de Asistență Socială Turda	Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului	Serviciul Administrație Publică Locală	Biroul Resurse Umane
X	X	X	X	X	SEAP A	X	X

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

PROIECT HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1 A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședință ordinară, în data de.....

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl.Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- Cererea nr. 7460/01.03.2024 a d-nei Popa Maria pentru constituirea unui drept de suprafață asupra terenului deținut cu titlu de închiriere;
- Contractul de închiriere nr. 6943/27.02.2024;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 350/2022;
- Autorizația de construire nr. 197/2002;
- Raportul de evaluare nr. 112.5, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- Extras CF nr. 50933 Turda, nr. top. 90/b/4/3

Luând în dezbateră:

-Referatul de aprobare nr. 33047/16.09.2024, întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1 A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria;

Luând în considerare dispozițiile:

- art. 129 alin. 1 din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 129 alin. 2 lit. c) din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 129 alin.6 lit.c) din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 196 alin.1 lit.a) din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 197 din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;

În conformitate cu prevederile:

-art. 693 alin. 1, art. 694, art. 695 alin. 1, art. 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil; art. 292 pct. 2 lit. e din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;

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 constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp situat în municipiul Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, parte din suprafața totală de 212 mp, înscrisă în CF colectiv nr. 50933 Turda, nr. top 90/b/4/3, în favoarea d-nei Popa Maria.

Art.2. Dreptul de suprafață prevăzut la art. 1 se instituie pentru o perioadă de 25 de ani de la data semnării contractului de suprafață cu titlu oneros în formă autentică.

Art.3. Se aproba valoarea datorată de către titularul dreptului de suprafață în cuantum de 2.319,50 lei, fara TVA, calculată pe baza valorii de piață a imobilului stabilită prin raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre. Prețul va fi achitat dintr-o dată, în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului pentru constituirea dreptului de suprafață în formă autentică.

Art.4. Cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea obligațiilor referitoare la publicitatea imobiliară, cad în sarcina beneficiarului dreptului de suprafață.

Art.5. Se împuternicește primarul Municipiului Turda să semneze contractul de suprafață cu titlu oneros în formă autentică.

Art. 6. 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. 7. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu, Serviciului Urbanism, Amenajare a Teritoriului și Cadastru, precum și Instituției Prefectului județului Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

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

Avizat pentru legalitate,
Secretarul general al Municipiului Turda, Jud. Cluj
Elena-Mihaela MARGINEAN



REFERAT DE APROBARE

la *Proiectul de hotărâre nr.*

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1 A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria

Luând în considerare:

- Cererea nr. 7460/01.03.2024 a d-nei Popa Maria pentru constituirea unui drept de suprafață asupra terenului deținut cu titlu de închiriere;
- Contractul de închiriere nr. 6943/27.02.2024;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 350/2022;
- Autorizația de construire nr. 197/2002;
- Raportul de evaluare nr. 112.5, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- Extras CF nr. 50933 Turda, nr. top. 90/b/4/3;

Având în vedere prevederile:

- art. 129 alin. 1 din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 129 alin. 2 lit. c) din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 129 alin. 6 lit. c) din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 196 alin. 1 lit. a) din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 197 din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;

În conformitate cu prevederile:

- art. 693 alin. 1, art. 694, art. 695 alin. 1, art. 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil; art. 292 pct. 2 lit. e din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal;

Reținând că:

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl reprezintă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp situat în Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria.

Potrivit art. 693 alin. 1 din Codul civil, suprafața reprezintă „*dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.*”

În fapt, asupra terenului asupra căruia se dorește constituirea dreptului de suprafață, există amplasată o cale de acces metalică, care asigură accesul spre imobilul cu destinația de spațiu comercial, proprietatea d-nei Popa Maria, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notar public Munteanu Ovidiu sub autentificare nr. 141 din 26.02.2024. Calea de acces a fost edificată în baza Autorizației de construire nr. 197/16.07.2002.

Suprafața de teren de 8.40 mp este parte din suprafața totală de 212 mp, înscrisă în CF colectiv nr. 50933 Turda, nr. top 90/b/4/3.

D-na Popa Maria este titulara contractului de închiriere nr. 6943/27.02.2024. Aceasta a solicitat constituirea unui drept real asupra terenului închiriat, în vederea obținerii ulterioare a autorizației de construire pentru realizarea unor reparații asupra căii de acces și asupra spațiului proprietate personală.

În conformitate cu prevederile art.695 alin. 1 din Codul civil „*dreptul de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate.*” Pentru aceste motive, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea d-nei Popa Maria, pentru suprafața de 8.40 mp.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de suprafață, raportat la dispozițiile art. 694 Cod civil care prevede că „*dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.*” propunem constituirea dreptului de suprafață pe o durată de 25 de ani, durată care se încadrează în limitele impuse de lege și care poate fi prelungită prin acordul scris al părților.

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

Apreciem că nu există niciun motiv pentru acordarea suprafeței cu titlu gratuit și apreciem că este justificat să se încaseze de la proprietarii construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată. Astfel, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea d-nei Popa Maria cu titlu oneros.

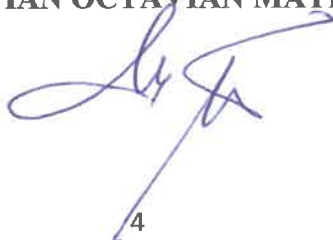
Prin raportul de evaluare nr. 112.5/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a suprafeței a fost stabilită la suma de **2.319,50 lei, fara TVA**. Dorim să precizăm faptul că în raportul de evaluare suma totală menționată este de 58.540 lei dar aceasta are în vedere suprafața totală de 212 mp cât apare în extrasul CF, din care face parte suprafața solicitată. De altfel, potrivit art. 292, pct (2) lit. e) Cod fiscal, suprafața este enumerată printre operațiunile scutite de TVA. „*Următoarele operațiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă [...] lit. e) arendarea, concesiunea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și suprafața, [...]*”

Apoi, potrivit aceluiași art. 697 Cod civil, mai sus indicat, părțile pot prevedea modalitatea de plată. Astfel, propunem ca suma datorată cu titlu de preț al suprafeței să fie achitată dintr-o dată, în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului pentru constituirea dreptului de suprafață în formă autentică.

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului autentic pentru constituirea dreptului de suprafață ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcțiilor, denumit superficiar.

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei.

PRIMAR
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu

Nr. 33074/16.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl reprezintă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp situat în Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria.

Potrivit art. 693 alin. 1 din Codul civil, suprafața reprezintă *„dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.”*

În fapt, asupra terenului asupra căruia se dorește constituirea dreptului de suprafață, există amplasată o cale de acces metalică, care asigură accesul spre imobilul cu destinația de spațiu comercial, proprietatea d-nei Popa Maria, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notar public Munteanu Ovidiu sub autentificare nr. 141 din 26.02.2024. Calea de acces a fost edificată în baza Autorizației de construire nr. 197/16.07.2002.

Suprafața de teren de 8.40 mp este parte din suprafața totală de 212 mp, înscrisă în CF colectiv nr. 50933 Turda, nr. top 90/b/4/3.

D-na Popa Maria este titulara contractului de închiriere nr. 6943/27.02.2024. Aceasta a solicitat constituirea unui drept real asupra terenului închiriat, în vederea obținerii ulterioare a autorizației de construire pentru realizarea unor reparații asupra căii de acces și asupra spațiului proprietate personală.

În conformitate cu prevederile art.695 alin. 1 din Codul civil *„dreptul de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate.”* Pentru aceste motive, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea d-nei Popa Maria, pentru suprafața de 8.40 mp.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de suprafață, raportat la dispozițiile art. 694 Cod civil care prevede că *„dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.”* propunem constituirea dreptului de suprafață pe o durată de 25 de ani, durată care se încadrează în limitele impuse de lege și care poate fi prelungită prin acordul scris al părților.

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

destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Apreciem că nu există niciun motiv pentru acordarea suprafeței cu titlu gratuit și apreciem că este justificat să se încaseze de la proprietarii construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată. Astfel, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea d-nei Popa Maria cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare nr. 112.5/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a suprafeței a fost stabilită la suma de **2.319,50 lei, fara TVA**. Dorim să precizăm faptul că în raportul de evaluare suma totală menționată este de 58.540 lei dar aceasta are în vedere suprafața totală de 212 mp cât apare în extrasul CF, din care face parte suprafața solicitată. De altfel, potrivit art. 292, pct (2) lit. e) Cod fiscal, suprafața este enumerată printre operațiunile scutite de TVA. „**Următoarele operațiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă [...] lit. e) arendarea, concesiunea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și suprafața, [...]**”

Apoi, potrivit aceluiași art. 697 Cod civil, mai sus indicat, părțile pot prevedea modalitatea de plată. Astfel, propunem ca suma datorată cu titlu de preț al suprafeței să fie achitată dintr-o dată, în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului pentru constituirea dreptului de suprafață în formă autentică.

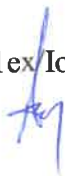
Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului autentic pentru constituirea dreptului de suprafață ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcțiilor, denumit superficial.

În considerarea stării de fapt expuse și a normelor juridice incidente, supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește prevederile legale.

Șef Evidență și Administrare Patrimoniu
Dan Cismaș



Întocmit/1ex/ Ioana Bercea



Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Baladei, nr.1A, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda.**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea acordării dreptului de superficie pentru terenul incadrat in Domeniul privat al Municipiului Turda****Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.**

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 08.05.2024, in Municipiul Turda, Str. Baladei, nr.1A , jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan CISMAȘ, reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat: 1 parcelă de teren intravilan, inscris la BCPI Turda:**- CF nr. 50933- in suprafata de 212 mp din care se solicita drept de superficie pentru suprafata de 8.40 mp.**

A fost analizat amplasamentul si starea terenurilor 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 Extrasul de Carte Funciare - in Anexa 1.

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

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	<ol style="list-style-type: none">1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)3. SEV 102 – Documentare si conformare4. SEV 104 – Tipuri ale valorii5. SEV 105- Abordari si metode de evaluare6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru luarea de decizii manageriale (IVS 310)8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">9. GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Metodologia de evaluare aplicata:

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

Data la care se considera valabile ipotezele luate in calcul si valorile estimate de catre evaluator este 20.05.2024.



Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- Valoarea de piata a terenului :
 - Valoarea unitară- $V = 55.50$ EUR/mp
 - Teren cu $S = 212$ mp- $V = 11.766$ EUR, adica cca. **58.540** Lei (rotunjit)

Valorile nu includ valoarea TVA

Dreptul de superficie este un drept real care permite unei persoane (superficiar) să fie proprietarul construcțiilor, lucrărilor sau plantațiilor pe un teren aparținând unei alte persoane, teren pe care superficiarul are un drept de folosință. Dreptul de superficie constituie o excepție de la regula alăturării imobiliare reglementată de articolul 492 Cod civil (paragraful 29 de mai sus). El este definit ca un drept real imobiliar, perpetuat și imprescriptibil.

In opinia evaluatorului acest drept de superficie asupra terenului poate fi asimilat cu valoarea de concesiune:

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

In aceste conditii legislative valoarea minimă a concesiunii devine:

$$V_{concesiune} = 466 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 18.7 \text{ EUR/an, adică } 93 \text{ LEI/an- valoare } \underline{\text{fără TVA}} - \text{valoare } \underline{\text{fără TVA}}$$

Ipoteze:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor
- valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii
- valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii
- cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9751 LEI/EUR, valabil la 20.05.2024

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 – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2024 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Baladei, nr.1A , 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

20.05.2024



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Baladei, nr.1A , jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda- domeniul privat

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

MAI 2024

CUPRINS

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

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ
ANEXA Nr. 2:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 3	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 4	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 SINTEZA

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL	
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2024	
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN	
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2024	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA▪ Strada Fagului, nr. 63-69,▪ Telefon 0722- 983 884,▪ E-mail: irfcons@yahoo.com	
2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
Sediu	Piata 1 Decembrie, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264 313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-1 parcelă TEREN INTRAVILAN inscrise la BCPI Turda: - CF nr. 50933- in suprafata de 212 mp.	
Proprietar	MUNICIPIUL Turda - domeniul privat	
Adresa proprietatii	▪ Oras Turda, Str. Baladei, nr.1A	
Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata	
4. DECLARAREA VALORII	Valoarea de piata a terenului:	
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	V= 11.766 EUR, adica cca. 58.540 LEI, adică o valoare unitară de 55.50 EUR/mp Valoarea concesiunii terenului cu S= 8.40 mp este: $V_{concesiune} = 466 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 18.7 \text{ EUR/an}$, adică 93 LEI/an- valoare <u>fără TVA</u> -	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2024, prin

Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325

Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi

-bunuri mobile



1.2 CERTIFICARE

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

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 08.05.2024.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatari si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➤ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare se refera la terenul inregistrat in Cartea Funciara. Cladirea edificata pe acesta nu face obiectul prezentei evaluari.
2. Terenul se evalueaza in ipoteza ca este liber, constructibil.
3. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
4. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatari si utilizatori desemnati.
5. 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.
6. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
7. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
8. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

**OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan- amplasată in Turda, Str. Baladei, nr.1A , in suprafata de 212 mp
- CF nr. 50933 , nr. cad/ topo 50933- in suprafata de 212 mp.**

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata in vederea acordării dreptului de suprafata pentru terenul incadrat in Domeniul privat al Municipiului Turda .

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- **MUNICIPIUL Turda și PRIMARIA MUNICIPIULUI Turda.**

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan. Extras de Carte Funciara a fost disponibil la data evaluarii- copie in ANEXA 1.

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

Proprietar: MUNICIPIUL TURDA- domeniul privat.

Dreptul de proprietate : DEPLIN dobândit prin Lege, conform inregistrărilor din Cartea Funciară.

- Terenul inregistrat in CF 50933- dobândit prin lege, inregistrat in CF sub act administrativ nr.234/2019 si 21689/2019- emis de Primăria Municipiului Turda

Terenul a fost indicat si identificat de catre reprezentantul Primăriei Turda

Valoarea este estimata in conditiile ca proprietatea nu este grevata de sarcini si este tranzactionabila pe piata. Terenul supus evaluarii se considera liber, constructibil.

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 partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 20.05.2024, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9751 LEI/EUR
In procesul de evaluare s-au utilizat date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

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

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 08.05.2024 in prezenta Dlui Dan CISMAȘ, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 SURSE DE INFORMATII

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

2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

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

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

Identificarea scriptică:

- Identificarea pe site-ul ANCPPI conform numerelor cadastrale specificate în extrasul CF
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA ÎN ZONA, VECINĂȚĂȚI

Zona centrală a cartierului MICRO 3, semicentrală a orașului- zona mixtă- de locuințe individuale și preponderent blocuri de locuințe - și sedii de firme, spații comerciale,

În zona se află supermarketuri LIDL (la cca. 600 m) și KAUFLAND (la cca. 700 m), sala de evenimente a SC CSA94), spații comerciale la parterul blocurilor de pe str. Baladei (la cca. 150 m) și Calea Victoriei din imediată apropiere (cca. 450 m)- vezi Anexa 2.

In zona se afla :

- Centrul orașului la cca. 2.5 km
- Unități comerciale la cca 70-100 m magazine tip ABC, spații comerciale și prestări servicii în imediată apropiere
- Atracții turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Grădina Zoologică la cca. 4 km.

Instituuții de cult- se afla în apropiere

Unități medicale- în centrul orașului și cabinete medici de familie în cartierele MICRO I- III

Sedii de bănci- la cca 400 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei

Utilități edilitare:

Retea urbană de energie electrică: *existentă*

Retea urbană de apă: *existentă*

Retea urbană de canalizare: *existentă*

Retea urbană de termoficare: *nu este*

Retea urbană de gaze: *existentă*

Retea urbană de telefonie mobilă: *existentă*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- în zona de locuințe unifamiliale și blocuri de locuințe colective (preponderent)
- Suprafața parcelei de teren $S = 212$ mp
- Front la strada de 20 ml
- Pe teren există edificată o centrală termică, care nu face obiectul prezentei evaluări
- Relief- plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambursare si rata dobanzii. Piata imobiliara se autoregleaza, dar este afectata direct de reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

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

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

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

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decit celelalte orase din judet (Gherla, Dej, Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pina in septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita in 2009- 2013.

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

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

Analiza cererii solvabile

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

Piata Terenurilor in zona centrală a orașului nu este activa- nu sunt disponibile terenuri libere pentru construire se tranzacționează numai proprietăți de tip case vechi+teren care pot fi reabilitate sau extindere.

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

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

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

Un alt pol de interes pentru investitori este 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 fac parte din categoria investitorilor cu posibilități financiare reduse care amana investitia in speranta scaderii preturilor.

Analiza ofertei competitive

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

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

Echilibrul pietei

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

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari in evaluare :

- a) abordarea prin piata;
- b) abordarea prin venit;

In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafata de teren evaluata este, in opinia mea, adecvată pentru edificarea de clădire rezidențială individuală.

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, situatia pietei 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:

pretul comparabilei ± ajustari = valoare

Astfel, preturile de oferta au fost ajustate cu o marja 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 am identificat cateva oferte la vanzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelelor expuse la vanzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentii imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila 1 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cartierul-primaverii/886f4f936e30723dd1d3d6gd0fef0hg3.html>

Teren intravilan cartierul Primăverii

65 EUR negociabil

0758318802

Cluj, Turda

32 Strada Liviu Rebreanu

Iuca flavius

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

Vând teren intravilan cartierul Primăverii, suprafață 1400m² (14 arii) str Liviu Rebreanu, aces la două fronturi și pe lungime 98m și pe lățime 15, 5 m. Pentru mai multe detalii

Vezi detalii pe www.rent.ro

☎ 07xx xxx xxx Arată telefon

Comparabila 2 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-constructii-intravilan-zona-centrala-turda/80heff1edh727e9ge561i32igii42d5.html>

Teren constructii intravilan zona centrala Turda

55 000 EUR

0749973614

📍 Turda

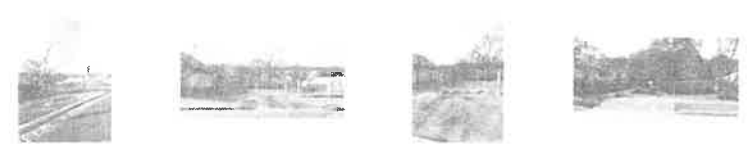
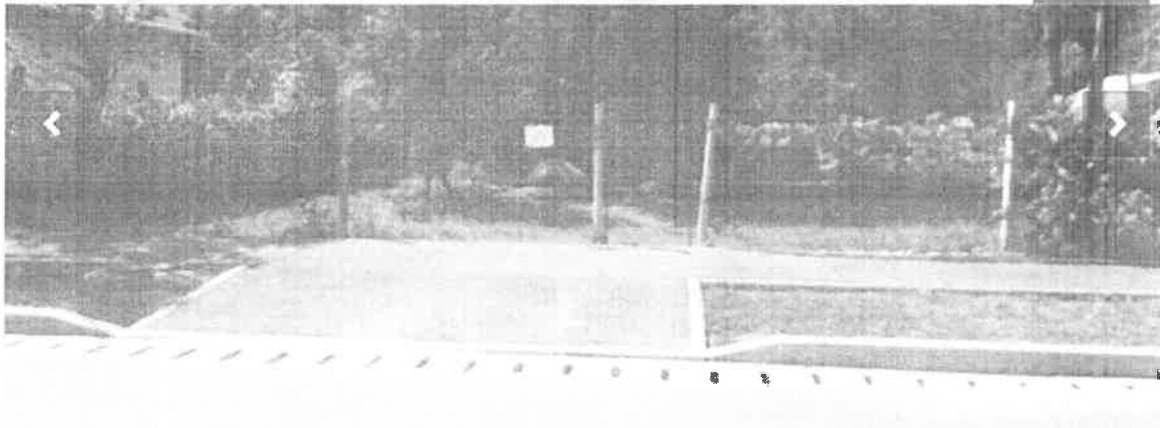
📍 Restaurante 📍 Spitale 📍 Învățământ 📍 Supermarket



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Căutăm teren?
Contactați vânzătorul

📍 Turda
📍 Verificat 347
📍 Raportat

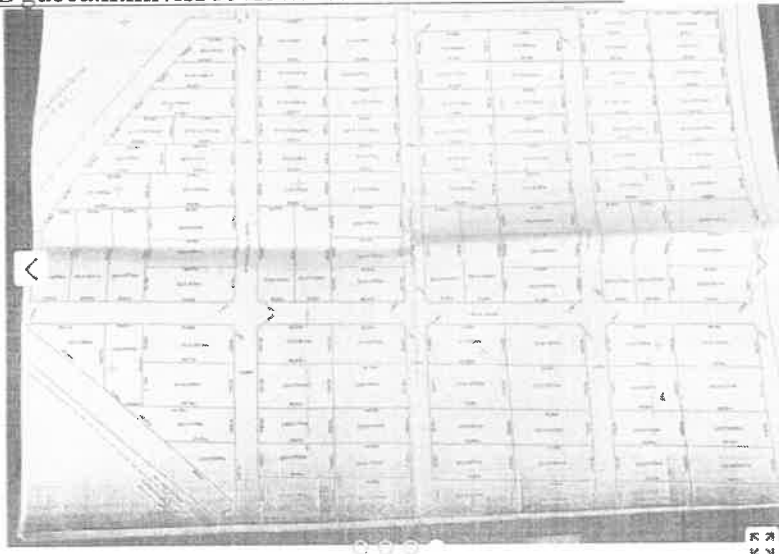
V Viorica Pap
Vizitatori anuntate



Descriere

Vânzare teren 750 mp util în intravilan înaltolat Turda jud Cluj, Zona I nr 1814 teren între case, un loc luminos bun pentru construcție. Toate utilitățile în fața porții în zonă de Cufeta la Dona din sensul giratoriu. Preț 55 000 euro, ușor negociabil. Pentru mai multe detalii telefonice amănunțite se oferă la fața locului în prezența vânzătorului. Rog seriozitate!!! Doar pentru cei interesați!!! Nu deranjați dacă nu dispuneți de posibilități pentru cumpărare!!!

Comparabila 3 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-turda-str-ion-agarbiceanu-5-225-mp-IDgueca.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3>



Raluca
Echipă de vânzare
Activă din 2018

Intră în contul tău OLX sau
crează un cont nou pentru a
contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Turda,
Cluj



Teren nr. 1116



Teren intravilan Turda - Str. Ion Agarbiceanu- 5.225 mp

225 000 € Prețul e negociabil

Pachete:

RATA DE LA 50% LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana Fizică

Suprafață utilă: 5.225 m²

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Pe K

DESCRIERE

Teren intravilan Turda, în continuarea cartierului Primăverii. Terenul se poate parcela în 7 grădini conform PUZ-ului atasat.

Comparabila 4 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/22fg6336659874gh2g364i5723h801e0.html>

Teren de vânzare

40 000 EUR

0753340561

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră! Mai este valabil?

Adaugă filtere

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 20

Raportează

Descriere

Vindem teren intravilan în cartierul primăverii suprafață de 800mp

Vezi detalii pe www.comimo.ro

Plaja larga de valori este explicabila avind in vedere pozitia terenurilor in cadrul localitatii (accesul la utilitati, front la strada, marimea suprafetelor construibile). Marja de negociere utilizata este de 10%, procent rezultat din analiza de piata pentru acest tip de proprietate si discutiile telefonice cu ofertantii.

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Mai-2024	Mai-2024	Mai-2024	Mai-2024	Mai-2024
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari - toate comparabilele sunt valabile pentru Mai 2024			
Localizare	str. Baladei	str. Liviu Rebreanu	str. Ana Ipatescu	str. I. Agarbiceanu	str. I. Agarbiceanu
		similara	superioara	inferioara	inferioara
<i>Ajustari</i>		0%	-10%	20%	20%
		Au fost aplicate ajustari pozitive sau negative in functie de amplasarea in localitate, distanta pana la arterele principale si până la mijloacele de transport in comun.			
Incadrare teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	212	1.200	1.212	6.400	800
<i>Ajustari</i>		Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor, intrucat terenurile cu suprafata mare sunt mai greu vandabile. Cuantumul ajustarilor a fost extras din piata specifica acestui tip de proprietate			
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata	strada pietruita	strada pietruita
<i>Ajustari</i>		Au fost aplicate justări pozitive comparabilelor care au acces la drum pietruit – mai slab cotate			
Topografie/Relief	plan	similar	similar	similar	similar
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Dotare cu utilități	en el., apa/ canal, gaze- pe teren	pe teren	la front	in zona	in zona
<i>Ajustari</i>		Au fost aplicate justări pozitive comparabilelor care au rețele de utilități la front sau in zona- estimate la costurile cu bransamente			
Front stradal	regulata/ raport laturi 1/1	superioara - 2 fronturi	similara- raport laturi 1/ 1	inferioara- raport laturi 1/ 0,5	similara- raport laturi 1/ 1
<i>Ajustari</i>		Au fost aplicate ajustari pozitive si negative in functie de raportul laturilor si frontal stradal . Terenurile cu mai multe fronturi sunt mult mai bine cotate.			
Componente non imobiliare		nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei T2** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **66.00 EUR/mp**.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 55.50 EUR/mp.

Valoarea parcelei de teren in suprafata de 212 mp devine:

V= 11.766 EUR, adica cca. 58.540 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste. *Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,*

Avand in vedere ca sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactionarea si ofertarea de parcele comparabile in zona analizata, in opinia mea, valoarea relevanta pentru proprietatea de evaluat este relevanta prin Comparatii de piata.

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- Parcela cu S= 212 mp- V= 11.766 EUR, adica cca. 58.540 Lei (rotunjit)

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

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	V= 11.766 EUR, adica cca. 58.540 Lei
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

Valoarea estimată a costului superficiei:

Dreptul de superficie este un drept real care permite unei persoane (superficiar) să fie proprietarul construcțiilor, lucrărilor sau plantațiilor pe un teren aparținând unei alte persoane, teren pe care superficiarul are un drept de folosință. Dreptul de superficie constituie o excepție de la regula alăturării imobiliare reglementată de articolul 492 Cod civil (paragraful 29 de mai sus). El este definit ca un drept real imobiliar, perpetuat și imprescriptibil.



In opinia evaluatorului acest drept de suprafață asupra terenului poate fi asimilat cu valoarea de concesiune:

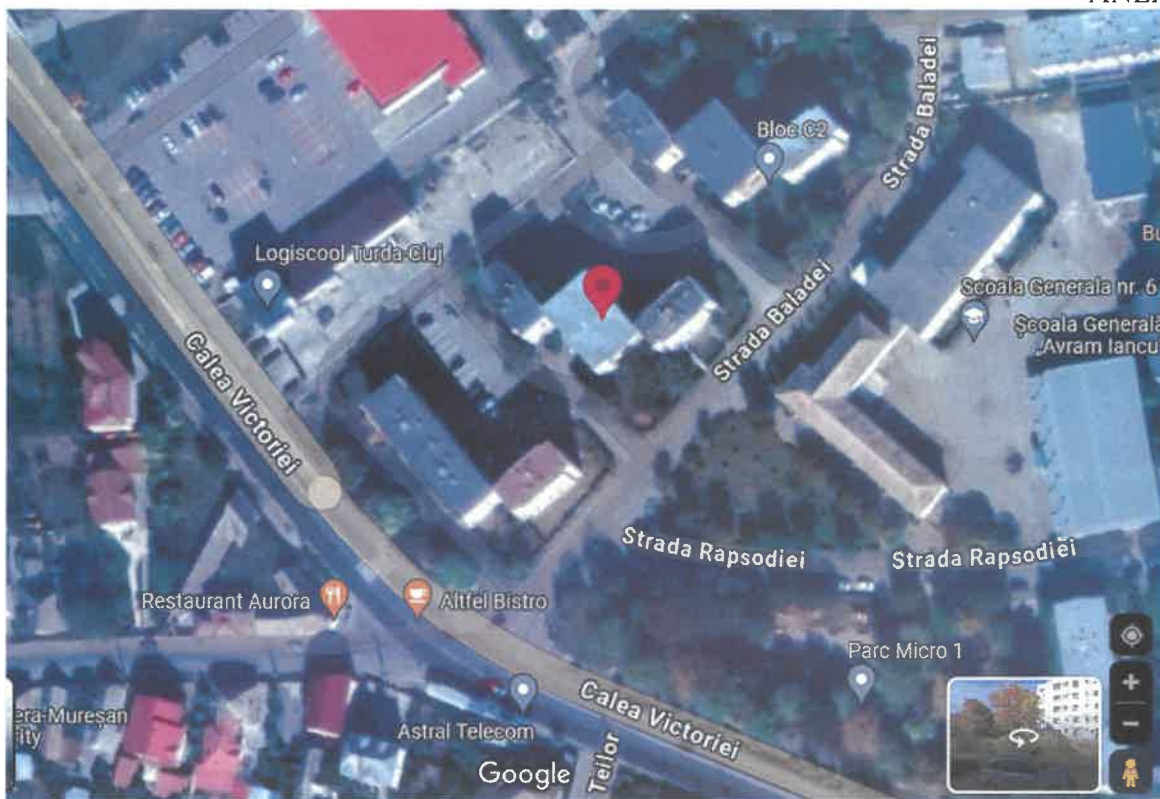
“potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

In aceste condiții legislative valoarea minimă a concesiunii a suprafeței de teren de 8.40 mp este:

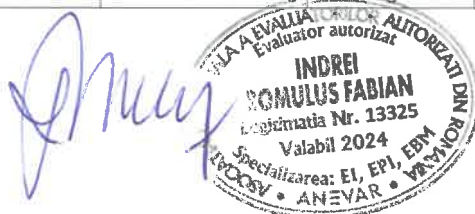
$V = 466 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 18.7 \text{ EUR/an}$, adică 93 LEI/an- valoare fără TVA

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





FISA EVALUARE TEREN					
EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATE	COMPARABILE			
	SUBIECT	T1	T2	T3	T4
Suprafață	212,00	1.400	750	5.225	800
Preț de ofertă (EURO/mp)		65	73	43	50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-7	-7	-4	-5
Preț estimat de tranzactie (EURO/mp)		59	66	39	45
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		59	66	39	45
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		59	66	39	45
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		59	66	39	45
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		59	66	39	45
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	str. Baladei	str. Liviu Rebreanu	str. Ana Ipatescu	str. I. Agarbiceanu	str. I. Agarbiceanu
Comparativ cu subiectul		ușor mai slabă	ușor mai bună	inferioara	inferioara
Cuquantum ajustare (%)		10%	-10%	20%	20%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		6	-7	8	9
Preț ajustat		64	59	47	54
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	212	1.400	750	5.225	800
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	20%	5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		3	3	8	2
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata	strada pietruita	strada pietruita
Cuquantum ajustare (%)		5%	0%	10%	10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		3	0	4	5
Topografie/Relief	plan	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilități disponibile	gaz, curent el.	pe teren	la front	in zona	in zona
Cuquantum ajustare (%)	apa-canal	0%	5%	10%	10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	3	0	5



Forma in plan/Deschidere	regulata/ raport laturi 1/1	superioara - 2 fronturi	similara- raport laturi 1/ 1	inferioara- raport laturi 1/ 0,5	similara- raport laturi 1/ 1
Cuquantum ajustare (%)	cca. 20 ml	-10%	0%	5%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-6	0	2	0
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		0%	10%	45%	25%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		0	7	14	11
Preț ajustat (EURO/mp)		64	66	60	65
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		64,35	66,00	60,07	65,25
Cuquantum ajustare totală brută absolută (EURO)		18	13	21	20
Cuquantum ajustare totală procentuala absolută		30,00	20,00	55,00	45,00
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	66,00				
Valoare de piata*	EUR 13.992				
echivalent a	RON 69.612				
*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara T2 care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute			20,05,2024	4,9751	



