

Nr. proiect/data: 177 23.09.2024

Compartiment Relația cu Consiliul Local

Direcția Economi că	Direcția Impozite și Taxe Locale	Direcția Tehnică	Direcția Strategie și Dezvoltare Locală	Direcția de Asistență Socială Turda	Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului	Serviciul Administ rație Publică Locală	Biroul Resurse Umane
X	X	X	X	X	SEAP [Signature]	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 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, în favoarea SC
PERINITZA COMSERV SRL

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

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl. Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- Cererea nr. 9809/19.03.2024 formulată de SC Perinitza Comserv SRL pentru constituirea unui drept de suprafață;
- Raport de expertiză tehnică;
- Contractul de concesiune nr. 123/2001;
- Autorizația de construire nr. 150/1996;
- Autorizația de construire nr. 419/2001;
- Raportul de evaluare nr. 114.3, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- Extras CF nr. 65777 Turda, nr. cad. 65777;

Luând în dezbatere:

-Referatul de aprobare nr. 33048/16.09.2024, 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 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL;

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 315 mp situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, parte din imobilul teren în suprafață totală de 477 mp, înscris în CF nr. 65777 Turda, nr. cad. 65777, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL.

Art.2. Dreptul de suprafață prevăzut la art. 1 se instituie pentru o perioadă de 10 ani de la data semnării contractului de suprafață cu titlu oneros în formă autentică.

Art.3. Se aproba valoarea chiriei datorată de către titularul dreptului de suprafață în cuantum de 95.523,58 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. Chiria datorată este de 9.552,35 lei/an și se va achita anual, până la data de 31 martie, pentru anul pentru care se datorează plata.

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 MĂRGINEAN



REFERAT DE APROBARE

la *Proiectul de hotărâre nr.*

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A jud. Cluj, în favoarea SC PERINITZA COMSERV SRL

Luând în considerare:

- Cererea nr. 9809/19.03.2024 formulată de SC Perinitza Comserv SRL pentru constituirea unui drept de suprafață;
- Raport de expertiză tehnică;
- Contractul de concesiune nr. 123/2001;
- Autorizația de construire nr. 150/1996;
- Autorizația de construire nr. 419/2001;
- Raportul de evaluare nr. 114.3, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- Extras CF nr. 65777 Turda, nr. cad. 65777;

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 315 mp situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A jud. Cluj, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL.

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, terenul în suprafață de 315 mp pentru care se dorește constituirea dreptului de suprafață, face parte din terenul în suprafață totală de 477 mp înscris în CF nr. 65777 Turda, nr. cad. 65777, proprietatea Domeniului Public al Municipiului Turda. Pentru suprafața de 162 mp, din totalul suprafeței de 477 mp, este înscris, în favoarea solicitantei, un drept de concesiune, în baza contractului nr. 123/2001.

Asupra terenului în suprafață de 477 mp este înscrisă o construcție cu nr. cad. 65777-C1, proprietatea solicitantei. Construcția are o suprafață construită la sol de 223 mp și o suprafață desfășurată de 812 mp cu destinația de complex comercial cu 4 niveluri S+P+2E, compus din: la subsol: birou, cameră tehnică, 2 depozite; la parter: magazin alimentar, hol+casa scării, degajament, 2 vestiare, 3 grupuri sanitare, sala dușuri, 3 holuri, 2 magazine, casa scării; la etaj I: hol+casa scării, cameră, 2 magazine, casa scării, 2 balcoane, 2 grupuri sanitare; la etaj II: 3

birouri, 3 grupuri sanitare, spălător, 2 holuri, hol+casa scării și terasă. Construcția a fost edificată între anii 1997-2001, în baza autorizației de construire nr. 150/1996 și 419/2001.

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.”** În vederea reglementării situației juridice a imobilului, se impune constituirea unui drept de suprafață asupra diferenței de teren de 315 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 10 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 că este justificat să se încaseze de la proprietarul construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată. Astfel, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea SC Perinitza Comserv SRL, cu titlu oneros.

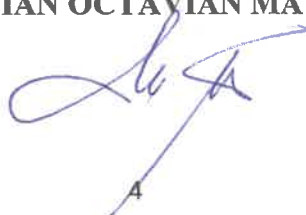
Prin raportul de evaluare nr. 114.3/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a suprafeței a fost stabilită la suma de **95.523,58 lei, fara TVA**. Dorim să precizăm faptul că în raportul de evaluare suma totală menționată este de 144.650 lei dar aceasta are în vedere suprafața totală de 477 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 chirie să fie achitată anual, până la data de 31 martie, pentru anul pentru care se datorează plata.

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 suprafațiar.

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei.

**PRIMAR
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu

Nr. 33179/17.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17A, jud. Cluj, în favoarea SC PERINITZA COMSERV SRL

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl reprezintă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 315 mp situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A jud. Cluj, în favoarea SC PERINITA COMSERV SRL.

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, terenul în suprafață de 315 mp pentru care se dorește constituirea dreptului de suprafață, face parte din terenul în suprafață totală de 477 mp înscris în CF nr. 65777 Turda, nr. cad. 65777, proprietatea Domeniului Public al Municipiului Turda. Pentru suprafața de 162 mp, din totalul suprafeței de 477 mp, este înscris, în favoarea solicitantei, un drept de concesiune, în baza contractului nr. 123/2001.

Asupra terenului în suprafață de 477 mp este înscrisă o construcție cu nr. cad. 65777-C1, proprietatea solicitantei. Construcția are o suprafață construită la sol de 223 mp și o suprafață desfășurată de 812 mp cu destinația de complex comercial cu 4 niveluri S+P+2E, compus din: la subsol: birou, cameră tehnică, 2 depozite; la parter: magazin alimentar, hol+casa scării, degajament, 2 vestiare, 3 grupuri sanitare, sala dușuri, 3 holuri, 2 magazine, casa scării; la etaj I: hol+casa scării, cameră, 2 magazine, casa scării, 2 balcoane, 2 grupuri sanitare; la etaj II: 3 birouri, 3 grupuri sanitare, spălător, 2 holuri, hol+casa scării și terasă. Construcția a fost edificată între anii 1997-2001, în baza autorizației de construire nr. 150/1996 și 419/2001.

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.”* În vederea reglementării situației juridice a imobilului, se impune constituirea unui drept de suprafață asupra diferenței de teren de 315 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 10 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*

superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficie 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.”

Apreciam că nu există niciun motiv pentru acordarea superficiei cu titlu gratuit și că este justificat să se încaseze de la proprietarul construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată. Astfel, propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea SC PERINITZA COMSERV SRL, cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare nr. 114.3/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a superficiei a fost stabilită la suma de **95.523,58 lei, fara TVA**. Dorim să precizăm faptul că în raportul de evaluare suma totală menționată este de 144.650 lei dar aceasta are în vedere suprafața totală de 477 mp cât apare în extrasul CF, din care face parte suprafața solicitată. De altfel, potrivit art. 292, pct (2) lit. e) Cod fiscal, superficia 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 superficia, [...]*”

Apoi, potrivit aceluiași art. 697 Cod civil, mai sus indicat, părțile pot prevedea modalitatea de plată. Astfel, propunem ca suma datorată cu titlu de chirie să fie achitată anual, pâna la data de 31 martie, pentru anul pentru care se datorează plata.

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului autentic pentru constituirea dreptului de superficie 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/lex/loana Bercea





RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA PRIVITOR LA CONSTRUCTIA DIN MUNICIPIUL TURDA, CALEA VICTORIEI NR.17A, JUDETUL CLUJ



1.OBIECTUL EXPERTIZEI TEHNICE

1.1.Prezenta expertiza s-a intocmit pentru a servi la obtinerea certificatului de edificare pentru constructia de la adresa de mai sus.

1.2.Expertiza tehnica are ca obiect:

- Identificarea alcatuirii structurii de rezistenta a cladirilor existente.
- Estimarea clasei de risc seismic in care se incadreaza cladirile.

Prezenta expertiza tehnica s-a elaborat in conformitate cu prevederile normativului P100-3 : 2019.

2.DATE DE CARE S-A DISPUS PENTRU EFECTUAREA EXPERTIZEI

2.1.Pentru intocmirea expertizei s-a dispus de urmatoarele:

- Observatii facute la fata locului asupra constructiilor existente;
- Proiectul original al constructiei elaborat de catre SCIPRODEXCON

SRL, verificat de catre ing.Kopenetz L.Ludvig;

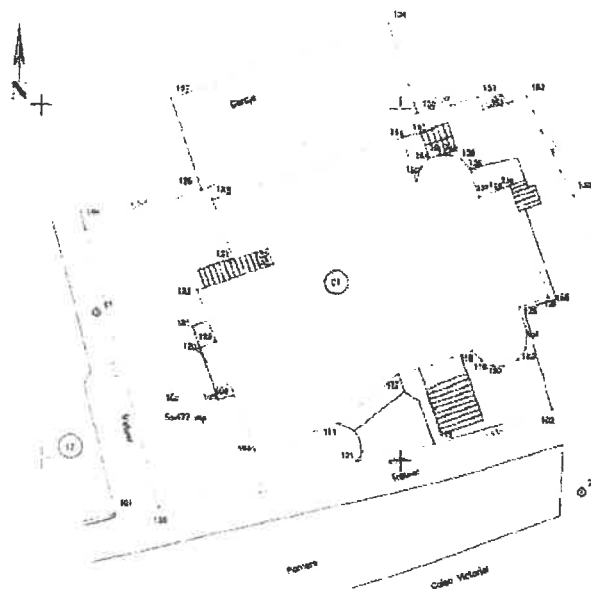
- Releveele actuale ale constructiei;





-Autorizatiile de Construire nr.150 din 24.06.1996 si nr.419 din 27.09.2001.

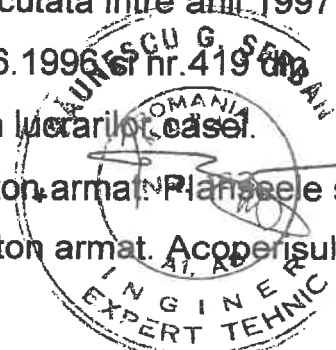
3.CONSTATARI REFERITOARE LA ALCATUIREA CONSTRUCTIEI EXISTENTE



3.1. In incinta de la adresa de mai sus se afla un corp de cladire C1.

Constructia este cu S+P+1E+M cu functiunea actuala de locuinta si are forma in plan neregulata cu suprafata construita la sol de 223mp si aria construita desfasurata de 477mp. Casa a fost executata intre anii 1997 si 2001 in baza autorizatiilor de construire nr.150 din 24.06.1996 si nr.419 din 27.09.2001. Nu s-a efectuat receptia la terminarea lucrarilor casei.

Structura de rezistenta este in cadre de beton armat. Plansele sunt de beton armat. Scara de acces pe nivele este de beton armat. Acoperisul este





de lemn iar invelitoarea din tigle metalice.

Fundatiile sunt tip izolate de beton armat in care sunt incastrati stalpii de beton armat si de tip continue de beton armat sub peretii subsolului, si au adancimea de ~215cm in teren. Peretii perimetrali ai subsolului sunt de beton armat, iar peretii interiori sunt din zidarie de caramida. Stalpii de beton armat au sectiunea patrata cu latura de 35cm.

Peretii de inchidere si compartimentare sunt din zidarie de caramida.

Mansarda este din lemn cu peretii perimetrali din zidarie de caramida intariti cu centuri si stalpisorii de beton armat.

Constructia este executata in proportie de 100%.

Constructia nu prezinta avarii (crapaturi, fisuri, tasari de fundatii).

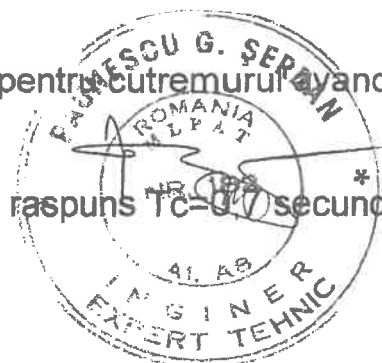
3.2.Fata de solutia aprobata prin autorizatia de construire s-au executat modificari astfel:

- Constructia s-a extins in plan;
- La subsol s-au desfiintat o parte dintre peretii de compartimentare;
- La parter s-au modificat peretii de compartimentare nestructurali;
- La etajul intai s-au modificat peretii de compartimentare nestructurali;
- La mansarda s-au modificat peretii de compartimentare nestructurali.

4.STABILIREA METODELOR DE INVESTIGARE

In conformitate cu clasificarile din normativul P100-1/2013, cap.3, constructiile sunt caracterizate din punct de vedere seismic astfel:

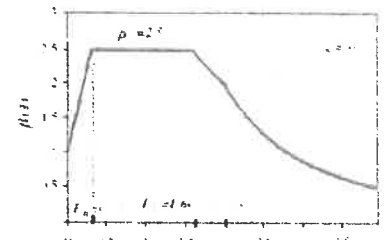
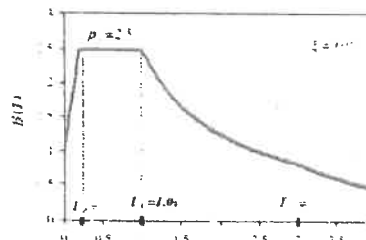
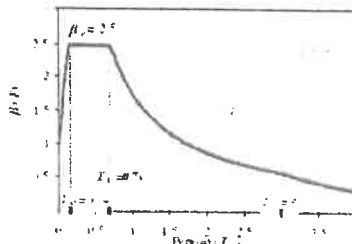
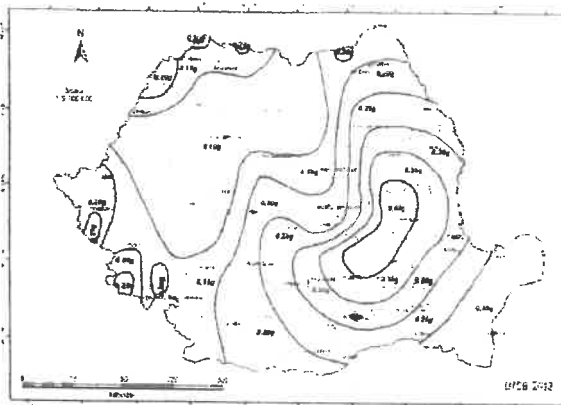
- clasa de importanta III;
 - Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremurul avand $IMR=225ani = 0,10g$;
 - Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c=0,7$ secunde.
- Categoria de importanta : C





Conform prevederilor normativului P100-3:2019, metodele de investigare prescrise sunt:

- Evaluare calitativa.
- Evaluarea prin calcul – evaluare.



SPECTRE NORMALIZATE DE RASPUNS ELASTIC ALE ACELERATIILOR ABSOLUTE bmp

Legislație națională

- Legea 10/1995 privind Calitatea în construcții;
- Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Ordonanța Guvernului României nr.67/28 august 1997 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind punerea în siguranța a fondului construit existent;
- H.G. nr. 925/1995 - Regulament de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor;



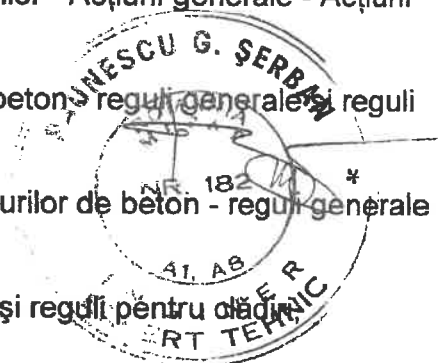


-O.G. nr. 20/1994 - Măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente republicată prin Legea nr. 195/2007, modificată și completată cu O.G. nr.62/2003 și cu O.G. nr. 14/2006;

-H.G. nr. 766/1997 - Reglementări privitoare la asigurarea calității construcțiilor și urmărirea comportării în exploatare a acestora împreună cu completările și modificările din H.G. nr. 675/03.07.2002;

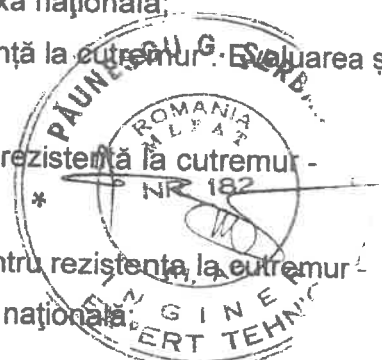
Legislație tehnică (Standarde și normative)

- SR EN 1990-2004 - Bazele proiectării structurilor;
- SR EN 1990-A1-2006 - Bazele proiectării structurilor – Amendament;
- SR EN 1990-NA-2006 - Bazele proiectării structurilor - Anexa națională;
- SR EN 1991-1-1-2004 - Acțiuni asupra structurilor – Acțiuni generale – Greutăți specifice, greutate proprii, încărcări utile pentru clădiri;
- SR EN 1991-1-1-NA-2006 - Acțiuni asupra structurilor - Acțiuni generale – Greutăți specifice, greutate proprii, încărcări utile pentru clădiri - Anexa națională;
- CR 1-1-3-2012 - Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor;
- SR EN 1991-1-3-2005 - Acțiuni asupra structurilor - Acțiuni generale - Încărcări date de zăpadă;
- SR EN 1991-1-3-NA-2006 - Acțiuni asupra structurilor - Acțiuni generale – Încărcări date de zăpadă - Anexa națională;
- CR 1-1-4-2012 - Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor;
- SR EN 1991-1-4-2006 - Acțiuni asupra structurilor - Acțiuni generale - Acțiuni ale vântului;
- SR EN 1991-1-4-NB-2007 - Acțiuni asupra structurilor - Acțiuni generale - Acțiuni ale vântului - Anexa Națională;
- SR EN 1992-1-1:2006–Proiectarea structurilor de beton și reguli generale și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1992-1-1:2006/NB:2008–Proiectarea structurilor de beton - reguli generale și reguli pentru clădiri - anexa națională;
- SR EN 1993-1-1-2006 Partea 1-1 Reguli generale și reguli pentru clădiri





- SR EN 1993-1-1-2006_AC-2006 Partea 1-1 Reguli generale și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1993-1-1-2006_NA-2008 Proiectarea structurilor din oțel. Partea 1-1 Reguli generale și reguli pentru clădiri. Anexa națională;
- SR EN 1993-1-10-2006 Partea 1-10 Alegerea claselor de calitate a oțelului
- SR EN 1993-1-10-2006_AC-2006 Partea 1-10 Alegerea claselor de calitate a oțelului;
- SR EN 1993-1-10-2006_NA-2008 Partea 1-10 Alegerea claselor de calitate a oțelului. Anexa națională;
- SR EN 1993-1-11-2007 Partea 1-11 Proiectarea structurilor cu elemente întinse;
- SR EN 1993-1-3-2007 Partea 1-3 Reguli generale. Reguli suplimentare pentru elemente structurale și table formate la rece;
- SR EN 1993-1-3-2007_NB-2008 Partea 1-3 Reguli generale. Reguli suplimentare pentru elemente structurale și table formate la rece. Anexa Națională;
- SR EN 1993-1-8-2006_AC-2006 Partea 1-8 Proiectarea îmbinărilor;
- SR EN 1993-1-8-2006_NB-2008 Proiectarea structurilor de otel. Partea 1-8. Proiectarea îmbinărilor;
- NP 074-2007 - Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- NP 112-2014 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă;
- SR EN 1997-1-2006 - Proiectarea geotehnică - Reguli generale;
- SR EN 1997-1-NB-2007 - Proiectarea geotehnică - Reguli generale - Anexa națională;
- P 100-1 - Cod de proiectare seismică - Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- P100-3 - Evaluarea seismica a cladirilor;
- SR EN 1998-1-2006 - Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur – Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1998-1-NA-2008 - Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur - Reguli generale, acțiuni seismice și reguli pentru clădiri - Anexa națională;
- SR EN 1998-3 Proiectarea structurilor pentru rezistență la cutremur. Evaluarea și consolidarea construcțiilor;
- SR EN 1998-5-2006 - Proiectarea structurilor pentru rezistență la cutremur - Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice;
- SR EN 1998-5-NA-2007 - Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur - Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice - Anexa națională;





-SR 12025-2-1994 – „Acustica în construcții; Efectele vibrațiilor asupra clădirilor sau părților de clădire; Limite admisibile;

-P 130/1999 - Normativ pentru urmărirea comportării în timp a construcțiilor;

-SR EN 1991-1-1-2004 Partea 1-1 Acțiuni generale. Greutăți specifice, greutatei proprii, încărcări utile pentru clădiri;

-SR EN 1991-1-1-2004_NA-2006 Partea 1-1 .Acțiuni generale. Greutăți specifice, greutatei proprii, încărcări utile pentru clădiri. Anexă națională.

În urma inspecției vizuale nu s-au constatat fisuri, crapături, tasări sau alte probleme. Clădirea a fost recent refinisată și este într-o stare tehnică bună.

5.CONSTATARI DIN EVALUAREA CALITATIVA

Asa cum s-a aratat mai sus constructia a fost proiectata si executata intr-o perioada in care se faceau verificari moderne prin calcul la sollicitari seismice.

Prima reglementare datează din decembrie 1941, după producerea cutremurului vrâncean sever din 10 noiembrie 1940. Având la bază norma italiană din anul 1938, această reglementare considera o forță seismică de bază egală cu 5% din rezultanta forțelor gravitaționale, distribuită uniform la planșeele clădirii.

„Normativul condiționat pentru proiectarea construcțiilor civile și industriale din regiuni seismice”, P13-63, a intrat în vigoare la 18 iulie 1963, fiind elaborat în concordanță cu „Regulile de bază pentru proiectarea construcțiilor în regiuni seismice” redactate în cadrul CAER. Adaptarea acestor reguli la condițiile seismice specifice teritoriului României s-a făcut ținând seama de efectele distructive ale cutremurului vrâncean din 1940, de constatările de la cutremurele puternice din alte țări situate în zone cu seismicitate ridicată și de recomandări extrase din conferințele internaționale de specialitate. La acel moment nu existau însă înregistrări ale unor mișcări seismice în amplasamente situate pe teritoriul României.



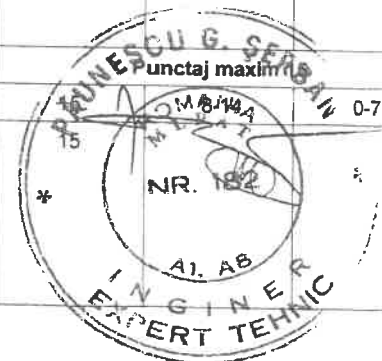


La 31 decembrie 1970 s-a aprobat ediția revizuită a normativului P13-63, cu denumirea „Normativ pentru proiectarea construcțiilor civile și industriale din regiuni seismice”, P13-70. Noul normativ se dorea o versiune îmbunătățită a normativului anterior.

În urma cutremurului din 1977 s-a elaborat normativul P100-78, urmat de P100-92 (96). În 2004 a intrat în vigoare P100-1/2004 (2006). În prezent este în vigoare normativul P100-1/2013.

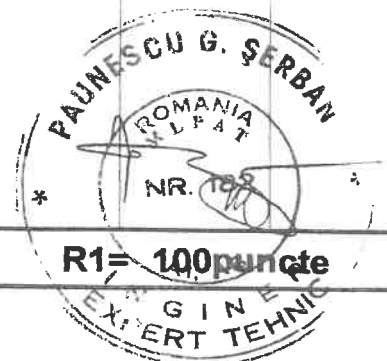
5.1. Gradul de îndeplinire a condițiilor de conformare structurală, de alcatuire a elementelor structurale și a regulilor constructive pentru structuri care preiau efectul acțiunii seismice, respectiv gradul de îndeplinire al condițiilor de alcatuire seismică $R1 = 100$ puncte.

EVALUARE R1 – CONDITII PRIVIND ALCATUIREA SEISMICA			
CRITERII PRIVIND CLADIREA SI STRUCTURA PRINCIPALA DE REZISTENTA LA ACTIUNI SEISMICE	Criteriul este îndeplinit	Neîndeplinire moderata	Neîndeplinire majora
(i).CONDITII PRIVIND CONFIGURATIA STRUCTURII	Punctaj maxim 45		
	45	25-44	0-24
Structura are continuitate pe verticala (elementele verticale sunt continue pana la fundatii)	45		
Structura este redundanta			
Structura are toate nivelurile de deasupra cotei teoretice de incastrare caracteristici similare de rezistenta si rigiditate			
Structura are la toate nivelurile de deasupra cotei teoretice de incastrare dimensiuni similare in plan			
Cladirea are o distributie uniforma a maselor pe verticala, la toate nivelurile situate deasupra cotei teoretice de incastrare (diferentele între masele de nivel sunt mai mici de 30%)			
Structura este regulata in plan, efectele de torsiune de ansamblu sunt moderate			
Structura are o infrastructura adecvata si compatibila cu terenul de fundare			
Calitatea otelului si betonului este conforma cu prevederile P100-1			
Dimensiunile elementelor structurale si armarea acestora permit dezvoltarea unui mecanism de plastificare cu capacitate optima de disipare a energiei seismice			
(ii).CONDITII PRIVIND INTERACTIUNILE STRUCTURII	Punctaj maxim 15		
			0-7
Distantele dintre cladirea evaluata si cladirile vecine sunt suficient de mari pentru a impiedica degradarea cladirilor ca urmare a interactiunii necontrolate			
Plansele intermediare (supantele) au o structura laterala proprie sau sunt ancorate adecvat de structura principala			
Interactiunea peretilor nestructurali cu structura este controlata, nu cauzeaza degradari semnificative ale acestora sau ale elementelor structurale adiacente si nu altereaza			





natura raspunsului structurii in ansamblu			
(iii).CONDITII PRIVIND ALCATUIREA ELEMENTELOR STRUCTURALE	Punctaj maxim 30		
	30	20-29	0-19
<p>(a) Sistem structural tip cadru</p> <p>Stalpii au proportii de elemente lungi (raportul intre inaltimea sectiunii transversale si inaltimea libera a stalpului este mai mare decat 3)</p> <p>Efortul axial mediu normalizat in fiecare stalp (calculat utilizand rezistenta la compresiune a betonului stabilita conform 6.1,(11)) este mai mic decat 0,3</p> <p>Inadirile si ancorajele armaturilor respecta conditiile P100-1</p> <p>Armarea transversala din stalpi si grinzi respecta conditiile de dispunere din P100-1</p> <p>Armatura longitudinala din stalpi si grinzi respecta conditiile prevazute in P100-1</p>	30		
<p>(b) Sistem structural tip pereti</p> <p>Grosimea peretilor de beton armat este mai mare de 150mm</p> <p>Peretii au la capete bulbi sau talpi cu latimi limitate, prin intersectia peretilor nu se formeaza sectiuni transversale complicate, cu talpi excesive</p> <p>Efortul axial mediu normalizat in fiecare perete (calculat utilizand rezistenta la compresiune a betonului stabilita conform 6.1,(11)) este mai mic decat 0,15</p> <p>Armarea peretilor respecta conditiile constructive de dispunere a armaturii date in P100-1</p> <p>Inadirea si ancorajul armaturilor respecta conditiile din P100-1</p> <p>Raportul dintre momentul capabil al peretilor si momentul rezultat din calculul structural in combinatia seismica de proiectare este minim la baza peretelui, deasupra cotei teoretice de incastrare</p>			
<p>(c) Hale parter cu grinzi articulate</p> <p>Sectiunea stalpilor este constanta pe inaltime</p> <p>Rezemarea grinzilor pe stalpi previne caderea grinzilor de pe reazem in cazul deplasarilor orizontale mari ale capetelor superioare ale stalpilor</p> <p>Efortul axial mediu normalizat in fiecare stalp (calculat utilizand rezistenta la compresiune a betonului stabilita conform 6.1,(11)) este mai mic decat 0,20</p> <p>Armarea stalpilor respecta conditiile constructive de dispunere a armaturii date in P100-1</p>			
(iii).CONDITII REFERITOARE LA PLANSEE	Punctaj maxim 10		
	10	5-9	0-4
<p>Placa planseelor are grosimea mai mare decat 100mm si este realizata din beton armat monolit sau din predale prefabricate cu suprabetonare de minim 80mm grosimea</p> <p>Armaturile centurilor si armaturile distribuite in placa respecta conditiile date in P100-1 si in reglementarile tehnice conexe</p> <p>Prin modul de alcatuire si armare al planseelor, fortele seismice din planul planseului pot fi transmise la elementele structurii verticale (pereti, cadre)</p> <p>Golurile din planseu sunt bordate adecvat</p> <p>La hale parter cu grinzi articulate, alcatuirea planseului permite indeplinirea rolului de diafragma orizontala rigida si rezistenta la actiuni in planul sau</p>			
Punctaj total	R1= 100puncte		

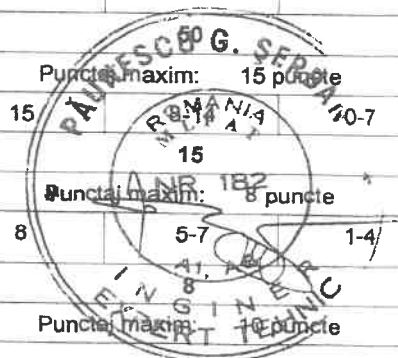


**5.2.Evaluarea starii de degradare a elementelor structurale**

Constructia nu prezinta avarii, fisuri, crapaturi, tasari de fundatii, igrasie.

Gradul de afectare structurala care exprima proportia degradarilor structurale produse de actiunea seismica si de alte cauze, se apreciaza ca fiind **R2=100** puncte.

EVALUARE R2 – GRADUL DE AFECTARE STRUCTURALA			
Criteriu	Fara degradari	Cu degradari	
		moderate	majore
(i) Degradari produse de actiunea cutremurului	Punctaj maxim: 50 puncte		
	50	26-49	0-25
Fisuri inclinate in zonele critice ale grinzilor si stalpilor			
Fisuri inclinate pereti			
Fisuri normale in grinzi si stalpi, cu deschideri mai mari de 0,3mm			
Expulzarea stratului de acoperire cu beton in zonele critice ale elementelor structurale			
Zdrobirea betonului in zonele critice ale stalpilor, grinzilor sau peretilor de beton armat			
Flambajul armaturilor longitudinale			
Fisuri care se dezvoltă in lungul barelor de armatură in zonele critice ale elementelor structurale			
Fisuri si deformatii remanente in zonele critice (zonele plastice) ale stalpilor, peretilor si grinzilor			
Fisuri longitudinale in elementele structurale solicitate la compresiune			
Fracturi inclinate sau normale in zonele critice ale elementelor structurale			
Deplasari remanente ale elementelor structurale			
Abateri de la verticalitate ale structurii in ansamblu			
Degradari locale cauzate de interactiunea cu cladiri invecinate			
Degradari severe ale componentelor nestructurale care interactioneaza cu structura (fisuri, crapaturi, deformatii excesive)			
Fisuri in plansee cauzate de eforturi actionand in planul lor. Degradari ale fundatiilor sau terenului de fundare			
Punctaj total realizat			
(ii) Degradari produse de incarcările verticale altele decat cele seismice, in elementele structurale sau nestructurale	Punctaj maxim: 15 puncte		
Punctaj total realizat	15		
(iii) Degradari produse de incarcarea cu deformatii (tasarea reazemelor, contractii, actiunea temperaturii, curgerea lentă a betonului)	Punctaj maxim: 8 puncte		
Punctaj total realizat	8		
(iv) Degradari produse de o executie defectoasa (beton segregat,	Punctaj maxim: 10 puncte		



	sc DADA PROIECT SRL	<small>STR.PASTORULUI NR.52, BUCURESTI 2, T/F- 0212119368, dadaproiect@gmail.com, pag 11/12 J40/6658/1997 CIF RO9716640/97</small>
	NR.220214/1/14.02.2022	<small>EXPERT TEHNIC IN CONSTRUCTII ATESTAT CONF.H.G.731/14.10.1991 (CERTIFICAT NR.182/15.09.1992), Ing.Serban Paunescu</small>

rosturi de lucru incorecte, etc.)	10	6-9	1-5
Punctaj total realizat	10		
(v) Degradari produse de factori de mediu: inghet, dezghet, agenti corozivi chimici sau biologici, etc., asupra betonului sau armaturii de otel (inclusiv asupra proprietatilor de aderenta ale acesteia)	Punctaj maxim: 10 puncte		
	10	6-9	1-5
Punctaj total realizat	10		
(vi) Degradari produse de utilizatori (factori antropici)	Punctaj maxim: 7 puncte		
	7	3-6	1-3
Punctaj total realizat	7		
Punctaj total pentru ansamblul conditiilor	R2= 100 puncte		

6.EVALUAREA PRIN CALCUL.

Valoarea R3 asociata clasei de risc seismic este apreciata a avea valoarea R3=100%.

7.INCADRAREA CONSTRUCTIEI IN CLASA DE RISC SEISMIC.

In urma analizelor efectuate se estimeaza ca constructia se incadreaza din punct de vedere al riscului seismic in clasa R_{sIV}, corespunzator constructiilor la care raspunsul seismic asteptat este similar celui obtinut la constructiile proiectate pe baza prescriptiilor in vigoare.

-Clasa R_{sIV}, corespunzator constructiilor la care raspunsul seismic asteptat este similar celui obtinut la constructiile proiectate pe baza prescriptiilor in vigoare.

-Clasa R_{sIII}, corespunzator constructiilor care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradari structurale care nu afecteaza semnificativ siguranta structurala, dar la care degradarile nestructurale pot fi importante.

-Clasa R_{sII}, corespunzand constructiilor care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradari structurale majore, dar la care pierderea stabilitatii este putin probabila.

-Clasa R_{sI}, corespunzand constructiilor cu risc ridicat de prabusire la cutremurul de proiectare corespunzator starii limita ultime.

8.Avand in vedere cele de mai sus, se considera ca cladirea corespunde normelor tehnice in vigoare, nu necesita lucran de consolidare si respecta cerinta fundamentala privind calitatea in constructii "rezistenta mecanica si stabilitate".

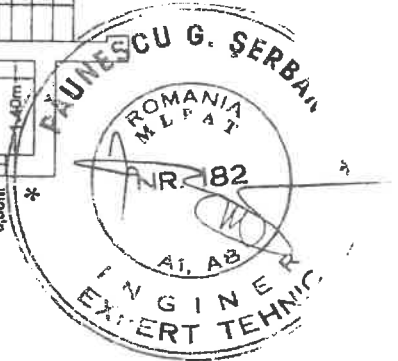
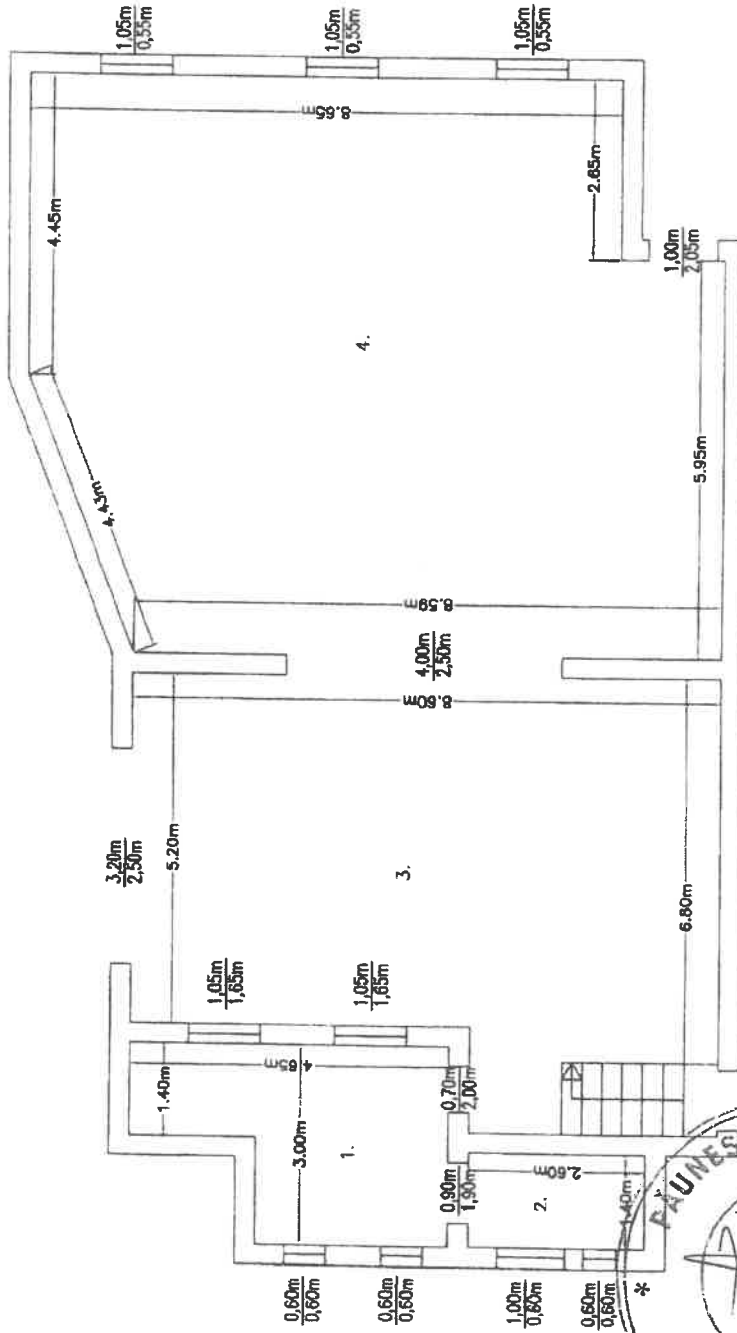


RELEVEUL CONSTRUCȚIEI C1-SUBSOL

Nr. Cadastral	Suprafata utila 141,25 mp	Suprafata totala 141,25 mp	Adresa imobilului Mun. Turda, Calea Victoriei nr. 17A, Jud. Cluj
Carte Funciara	UAT	TURDA	
Cod unitate individuala: C1			

RECAPITULATIE SUBSOL

NR.	DENUMIRE SPATIU	SUPRAFATA UTILA
1.	BIROU	10,99 mp
2.	CAMERA TEHNICA	3,64 mp
3.	DEPOZIT	46,55 mp
4.	DEPOZIT	80,07 mp
	TOTAL	141,25 mp

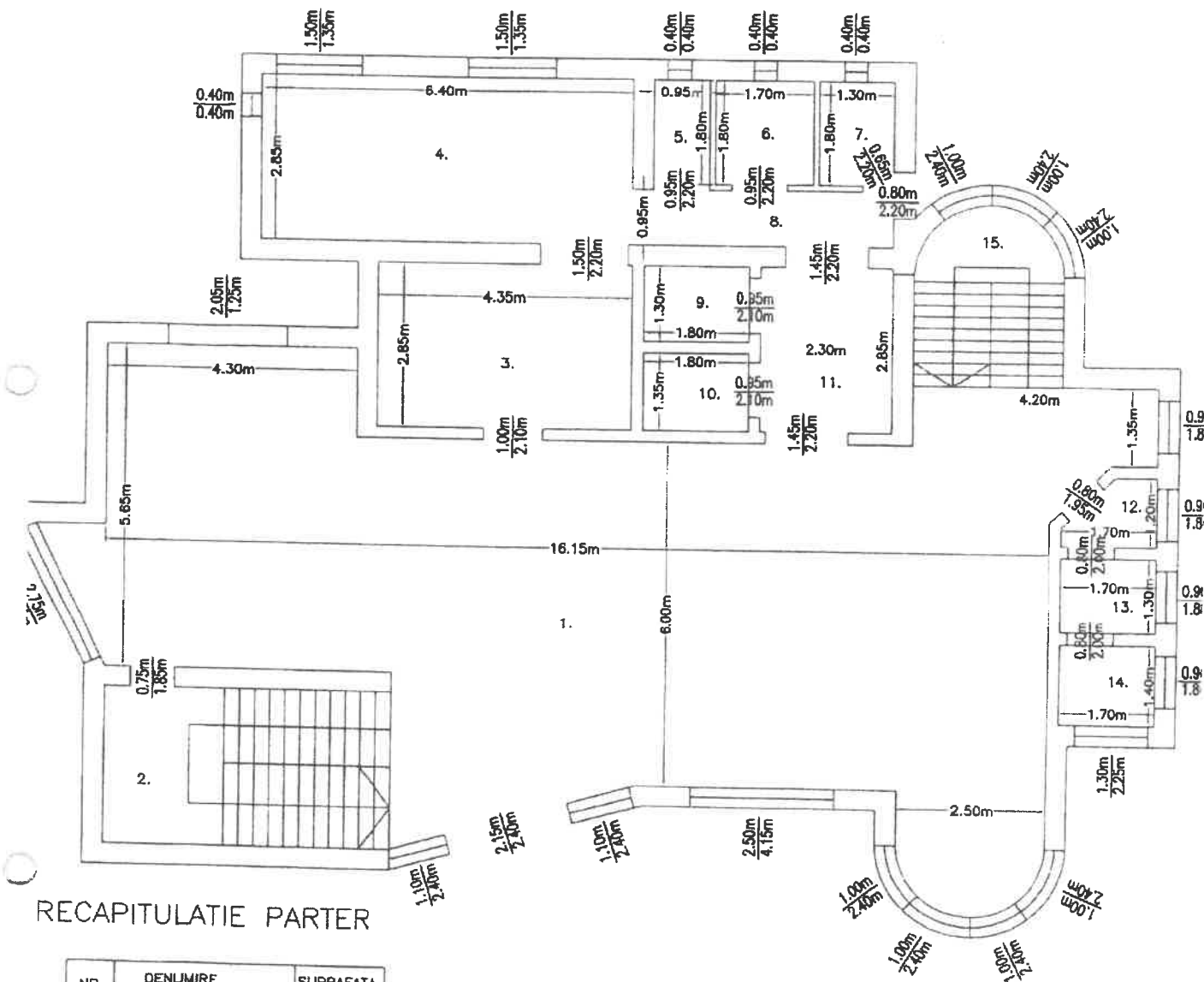


Executant:
SC AMD TOPOGRAFIE SRL

Receptionat:

RELEVUL CONSTRUCȚIEI ETARUL I

Nr. Cadastral	Suprafata utila	Suprafata totala	Adresa imobilului
	188,48 mp	188,48 mp	Mun.Turda, Calea Victoriei nr. 17A, Jud.Ciuj
Carte Funciara		UAT TURDA	
Cod unitate individuala:	C1		

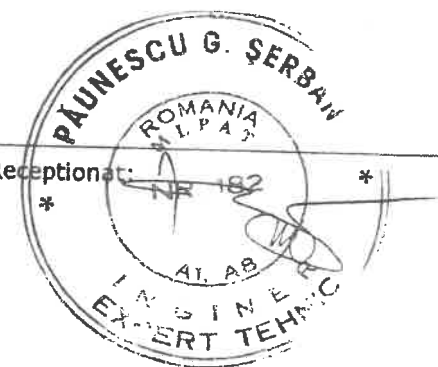


RECAPITULATIE PARTER

NR.	DENUMIRE SPATIU	SUPRAFATA UTILA
1.	MAGAZIN ALIMENTAR	108,41 mp
2.	HOL+CASA SCARII	13,61 mp
3.	DEGAJAMENT	12,40 mp
4.	VESTIAR	18,24 mp
5.	GRUP SANITAR	1,81 mp
6.	VESTIAR	3,06 mp
7.	SALA DUSURI	2,27 mp
8.	HOL	4,27 mp
9.	MAGAZIE	2,34 mp
10.	MAGAZIE	2,43 mp
11.	HOL	6,55 mp
12.	HOL	1,63 mp
13.	GRUP SANITAR	2,21 mp
14.	GRUP SANITAR	2,38 mp
15.	CASA SCARII	6,87 mp
	TOTAL	188,48 mp

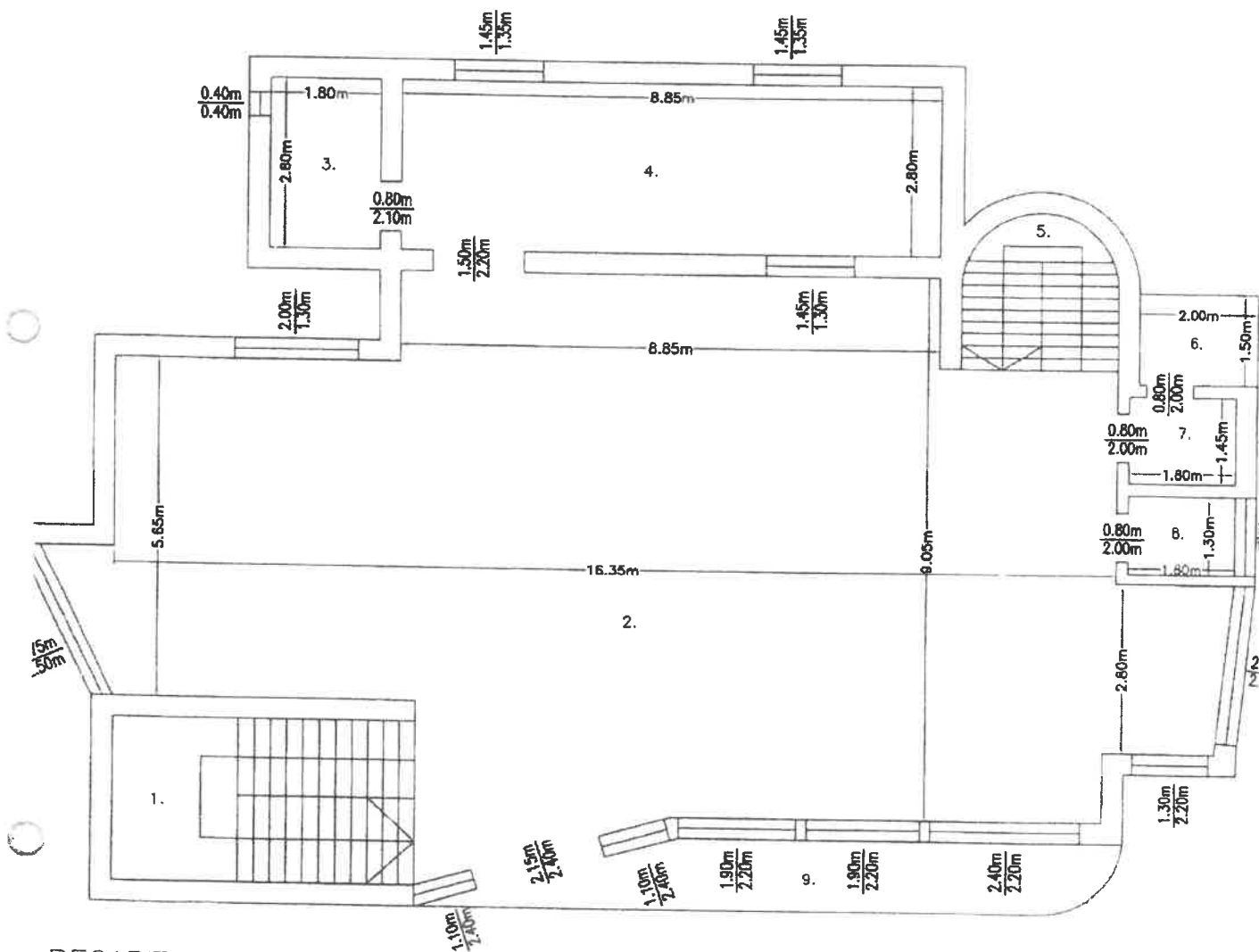
Executant:
SC AMD TOPOGRAFIE SRL

Receptionat:



RELEVUL CONSTRUCȚIEI ETAJ 1

Nr. Cadastral	Suprafata utila	Suprafata totala	Adresa imobilului	
	195,62 mp	206,56 mp	Mun.Turda, Calea Victoriei nr. 17A, Jud.Cluj	
Carte Funciara		UAT	TURDA	
Cod unitate individuala:	C1			



RECAPITULATIE ETAJ 1

NR.	DENUMIRE SPATIU	SUPRAFATA UTILA
1.	HOL+CASA SCARII	13,61 mp
2.	CAMERA	136,16 mp
3.	MAGAZIE	5,04 mp
4.	MAGAZIE	24,78 mp
5.	CASA SCARII	8,08 mp
6.	BALCON	3,00 mp
7.	GRUP SANITAR	2,61 mp
8.	GRUP SANITAR	2,34 mp
	TOTAL Su	195,62 mp
9.	BALCON	10,94 mp
	TOTAL	206,56 mp

Executant:
SC AMD TOPOGRAFIE SRL

Receptionat: NA 182



CONTRACT DE CONCESIONARE

NR. 123 DIN 18.07.2001

I. PARTILE CONTRACTANTE

Între PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA cu sediul în localitatea Turda, str. 1 Decembrie 1918 nr. 28 reprezentată prin dl. BLASIU VIRGIL, având funcția de PRIMAR, dl. BODEA LIVIU, având funcția de SECRETAR al Consiliului Local și dl. PRESECAN DIHONEL, având funcția de DIRECTOR ECONOMIC în calitate de concedent pe de o parte și S.C. PERINITZA COMSERV S.R.L. cu sediul în localitatea TURDA str. LACRAMIOARELOR nr. 3, bl. D2, ap. 27, în calitate de concesionar pe de altă parte, la data de 18.07.2001 la sediul Primăriei Turda, str. 1 Decembrie 1918 nr. 28.

În temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, a Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, a Hotărârii Consiliului Local nr. 28/18.06.1992 a procesului verbal de adjudecare nr. 12R din 10.01.1996 întocmit de Comisia de licitații privind adjudecarea la licitația publică din data de 10.01.1996 a contractului de concesiune nr. 123 din 03.04.1996 și a cererii nr. 13.195 din 16.07.2001 privind concesiunea terenului situat în localitatea Turda, STR. CALEA VICTORIEI FN. s-a încheiat prezentul contract de concesiune

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1- (1) Obiectul contractului de concesiune este preluarea în concesiune a terenului situat în Turda, STR. CALEA VICTORIEI FN. identificat prin plan de situație sau alte date de localizare în suprafață totală de 162 mp cu destinația PRESTARI SERVICII, ACTIVITATI COMERCIALE în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

- a) obținerea taxei de concesiune în termenul prevăzut și în suma stabilită.
- b) satisfacerea în mod eficient a interesului public.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: terenul în suprafață de 162 mp aparținând domeniului privat al Consiliului Local.
- b) bunurile de preluare: - construcția cu rezultat al investiției și ca loc de desfășurare al activității concesionarului;
- racorduri și instalații de alimentare cu apă, energie electrică și gaz.

c) bunurile proprii:

III. TERMENUL

Art. 2- (1) Durata concesiunii va fi pe o perioadă de 43 ani și 9 luni începând de la data de 18.07.2001.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

VI. REDEVENȚA

Art. 3 - Redeventa este de 5.194.064 lei/an timp de 4 ani și 9 luni. La începutul fiecărui an suma de plată se va indexa cu indicele de inflație.

VII. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4 - (1) Plata redevenței prevăzută la art. 3 se va face prin casieria Primăriei municipiului Turda.
(2) Redeventa prevăzută la art. 3, se plătește în 4 rate trimestriale egale, cel târziu până la sfârșitul ultimei zile lucrătoare din trimestrul pentru care se face plată.
(3) Neplata la termen a redevenței are ca consecință perceperea unor majorări în procent de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere. În cazul în care nu se va achita redeventa în termen de 15 zile de la expirarea termenului de plată, în baza prevederilor Ordonanței nr. 11/1996 privind executarea creanțelor bugetare, aprobată prin Legea nr. 108/1996, Primăria municipiului Turda prin serviciul de specialitate, va proceda la aplicarea măsurilor de executare silită, prezenta contract constituind titlu executoriu.

VIII. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art. 5 - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe risc și pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune.
(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6 - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.
(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și următoarele condiții: notificare cu 15 zile înainte.

(3) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 30 de zile înainte de expirarea contractului, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

(4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interes național sau local.

(5) Concedentul are dreptul să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de 12 luni de la data preluării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcțiune sau în cazul în care nu se respectă prevederile din caietul de sarcini și oferta ce a stat la baza adjudicării licitației.

VIII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art. 7 - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65777 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Calea VICTORIEI, Nr. 17A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65777	477	Teren împrejmuit; Imobil parțial împrejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65777-C1	Loc. Turda, Calea VICTORIEI, Nr. 17A, Jud. Cluj	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:223 mp; S. construita desfasurata:812 mp; Spatii alimentare publica, spatiu comercial, locuinta de serviciu si birouri, avand regim de inaltime S+P+2E, edificata intre anii 1997 si 2001, modernizata in anul 2024, compusa din: - la subsol: birou, camera, tehnica, 2 depozite; - la parter: sala mese, boxa curatenie, oficiu, spalator vase, bucatarie calda, camera frigidera, bucatarie, GS femei, GS barbati, vestiar curat, dus, vestiar murdar, hol, casa scarii; - la etaj I: sala de mese, hol + casa scarii, oficiu, hol, casa scarii GS femei, GS barbati, 2 balcoane; - la etaj II: living, birou, 3 bai, bucatarie, 2 dormitoare, spatiu tehnic, 2 holuri;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47244 / 18/11/2021		
Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 26553, din 17/11/2021 emis de Primaria Mun. Turda; Act Administrativ nr. 26554, din 17/11/2021 emis de Primaria Mun. Turda; Act Administrativ nr. 145, din 25/11/1999 emis de Municipiul Turda, Consiliul Local;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PUBLIC	A1
32612 / 10/08/2023		
Act Administrativ nr. 29476, din 31/07/2023 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 5245, din 24/02/2022 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Notarial nr. 3109, din 21/07/2023 emis de Societatea Profesionala Notariala Augusta, NP Furdui Horia Augustin; Act Administrativ nr. 1, din 05/06/2002 emis de Municipiul Turda, Consiliul Local; Act Administrativ nr. 419, din 27/09/2001 emis de Primaria Mun. Turda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. RLV, din 10/08/2023 emis de PJA SC AMD Topografie SRL; Act Administrativ nr. 72832, din 23/02/2023 emis de Municipiul Turda, Directia Impozite si Taxe; Act Administrativ nr. 5461, din 23/02/2022 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 150, din 24/06/1996 emis de Primaria Municipiului Turda;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) PERINITZA COMSERV SRL, CIF:2897230	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
32612 / 10/08/2023	
Act Administrativ nr. 123, din 18/07/2001 emis de Primaria Mun. Turda;	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o suprafață de 162 mp din suprafața de 477 mp, pe o perioadă de 43 de ani și 9 luni începând de la data de 18.07.2001	A1
	1) PERINITZA COMSERV SRL, CIF:2897230	

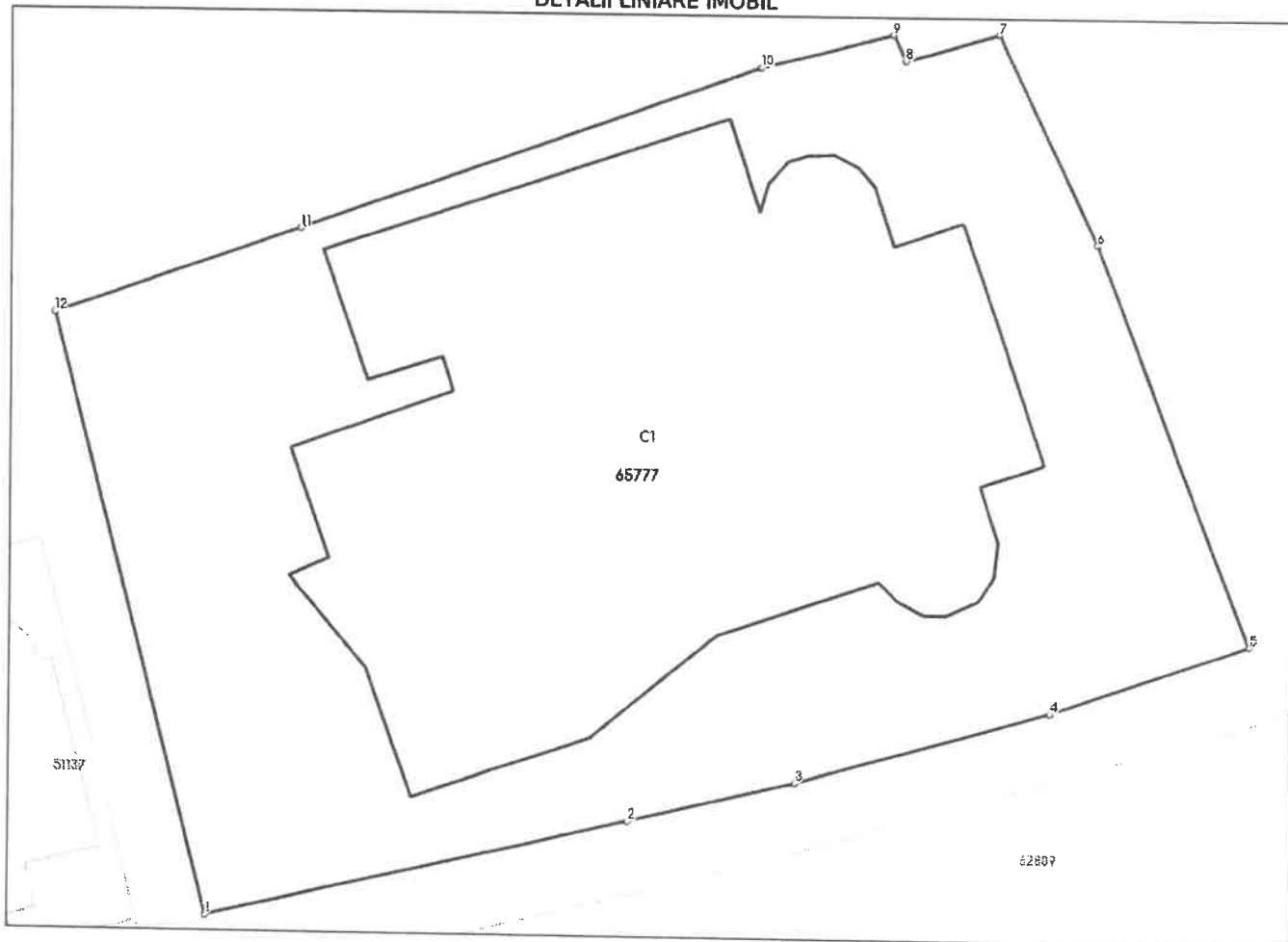
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65777	477	Imobil partial imprejmuit

* 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	477	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65777-C1	construcții administrative și social culturale	223	Cu acte	S. construita la sol:223 mp; S. construita desfasurata:812 mp; Spatii alimentare publica, spatiu comercial, locuinta de serviciu și birouri, avand regim de inaltime S+P+2E, edificata între anii 1997 și 2001, modernizata în anul 2024, compusa din: - la subsol: birou, camera, tehnica, 2 depozite; - la parter: sala mese, boxa curatenie, oficiu, spalator vase, bucatarie calda, camera frigidera, bucatarie, GS femei, GS barbati, vestiar curat, dus, vestiar murdar, hol, casa scarii; - la etaj I: sala de mese, hol + casa scarii, oficiu, hol, casa scarii GS femei, GS barbati, 2 balcoane; - la etaj II: living, birou, 3 bai, bucatarie, 2 dormitoare, spatiu tehnic, 2 holuri;

CONFORM CU
EXEMPLARUL AFLAT ÎN
ARHIVA ELECTRONICĂ

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.396
2	3	4.512
3	4	6.927
4	5	5.498
5	6	11.226
6	7	6.064
7	8	2.523
8	9	0.745
9	10	3.577
10	11	12.827
11	12	6.846
12	1	16.37

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/09/2024, 11:43

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Calea Victoriei, nr.17A, jud. Cluj – proprietate din domeniul public al MUNICIPIULUI Turda.**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea acordării dreptului de superficie către SC PERINITZA COMSERV SRL Turda, pentru terenul incadrat in Domeniul public 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 05.07.2024, in Municipiul Turda, Str. Calea Victoriei, nr.17A , jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan CISMAȘ, reprezentantul Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat: 1 parcelă de teren intravilan, inscris la BCPI Turda:
- CF nr. 65777- in suprafata de 477 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 considerare si valorile estimate de catre evaluator este 11.07.2024.



Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- Valoarea de piata a terenului :

- Valoarea unitară- $V = 49.16 \text{ EUR/mp}$
- Teren cu $S = 477 \text{ mp}$ - $V = 29.100 \text{ EUR}$, adica cca. 144.650 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:

$$V_{\text{concesiune}} = 29.100 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 1.164 \text{ EUR/an, adică } 5.790 \text{ LEI/an-}$$

valoare fără TVA

Ipozeze:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor
- valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii
- valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii
- cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9709 LEI/EUR, valabil la 11.07.2024

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



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost 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, Str. Calea Victoriei, nr.17A , jud. Cluj.**

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

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

Cu respect,

INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca

11.07.2024



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Calea Victoriei, nr.17A , jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda- domeniul public

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	Piața 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. 65777- in suprafata de 477 mp.
Proprietar	MUNICIPIUL Turda - domeniul public
Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none">▪ Oras Turda, Str. Calea Victoriei, nr.17A
Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata
4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	Valoarea de piata a terenului: V= 29.100 EUR, adica cca. 144.650 LEI, adică o valoare unitară de 49.16 EUR/mp

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



1.2 CERTIFICARE

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

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 05.07.2024.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

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

➤ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare 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 destinatar 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. Calea Victoriei, nr.17A , in suprafata de 477 mp
- CF nr. 65777 , nr. cad/ topo 65777- in suprafata de 477 mp.**

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata in vederea acordării dreptului de superficie pentru terenul incadrat in Domeniul public 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 public.

Dreptul de proprietate : DEPLIN dobândit prin Lege, conform inregistrurilor din Cartea Funciara.

- Terenul inregistrat in CF 65777- 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, construibil.

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: 11.07.2024, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9709 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 05.07.2024 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 imobile,;
- 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 public.

3.3 AMPLASAREA ÎN ZONA, VECINĂȚĂȚI

Zona centrală a Cartierelor MICRO 1, MICRO 2 și MICRO 3 din Turda, zona comercială a cartierelor

Zona centrală a cartierului MICRO 1, 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 KAUF LAND (la cca. 700 m), sala de evenimente a SC CSA94), spații comerciale la parterul blocurilor de pe str. Calea Victoriei (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.

Instituii 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 $S = 477$ mp
- Front la strada de 17.30 ml
- Pe teren există edificată o clădire comercială a SC PERINITZA COMSERV SRL, 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 chirasilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambustare si rata dobanzii. Piata imobiliara se autoregleaza, dar este afectata direct de reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

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

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

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

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

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

Dintre investițiile mari din ultima perioadă se remarcă Centrele logistice ale KAUFLAND, 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 KAUFLAND

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 lucrarii.

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

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

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

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de "**teren pentru constructii- 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/comercială 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, agentiile imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

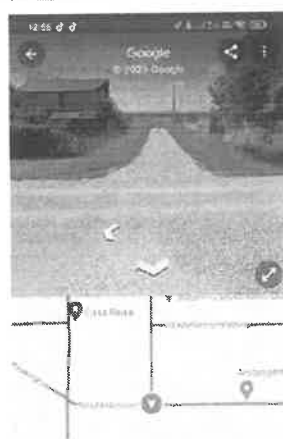
Comparabila 1 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cartierul-primaverii/886f4f936e30723dd1d3d6gd0fef0hg3.html>

Teren intravilan cartierul Primăverii

65 EUR negociabil

0738319802

Cluj-Turda



32 Strada Liviu Rebreanu

Bună, mă întreasecă oferta
dumneavoastră. Este variabilă?

Adaugă înser ?

Contactază vânzătorul

Fă ofertă

Mostră din 625

Recomandă

luca flavius

Telefon validat
Mă poți contacta prin e-mail

Urmărește

Distribuie anuntul de

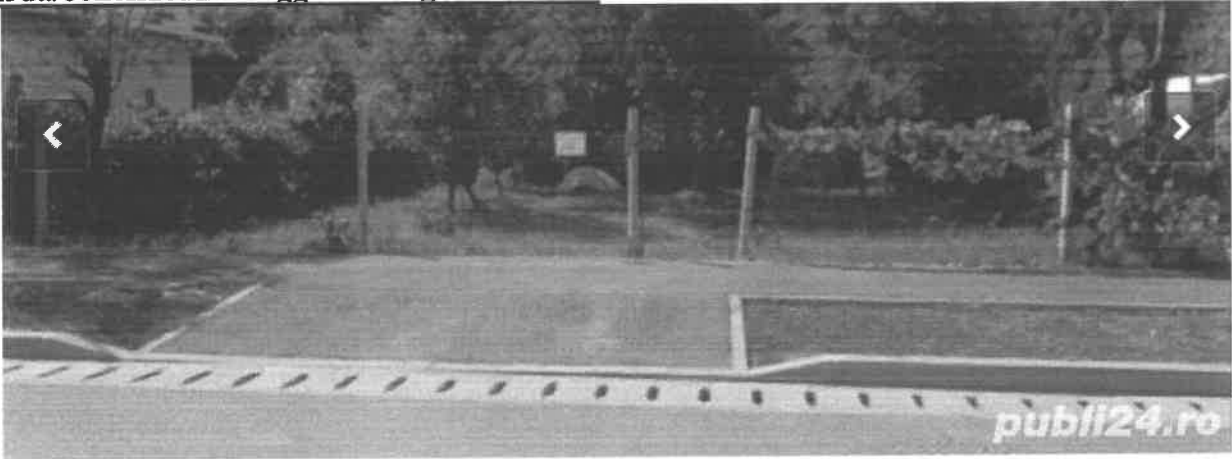
Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

☎ 07xx xxx xxx Arafă telefon

Comparabila 2 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-constructii-intravilan-zona-centrala-turda/80heff1edh727egge561i32igiii42d5.html>



📷 4 / 5



Descriere

Vânzare teren 750 mp utilii , intravilan , intabulat, Turda, jud Cluj. Zona liniștită, teren între case, un loc luminos bun pentru construcție. Toate utilitățile în fața porții. În apropiere de Cofetăria Dana din sensul giratoriu. Preț 55.000 euro, ușor negociabil. Pt mai multe detalii tel . Alte amănunte se oferă la fata locului în prezenta vânzătorului.

Teren construcții intravilan zona centrala Turda

55 000 EUR

📍 Cluj, Turda

📍 Închide harta

📍 Restaurante 📍 Spitale 📍 Învățământ 📍 Supermarket



0749973614

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fără ofertă

Vizualizări: 347

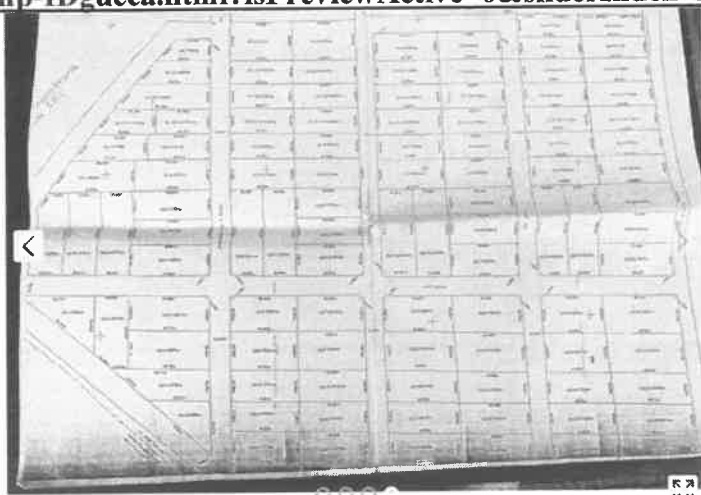
🚩 Raportează



Viorica Pap

Vezi toate anunțurile

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



Raluca
Pe OLX din iunie 2019
Activată la 11:15

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

[Intră în cont / Cont nou](#)

Trimite mesaj

Sursa vânzătorului

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Turda, Cluj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Scris pe OLX la 15

Teren intravilan Turda - Str. Ion Agarbiceanu- 5.225 mp

225 000 € Prețul e negociabil!

Publicitate

RATA DE LA: 5374 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 5 225 m²

DESCRIERE

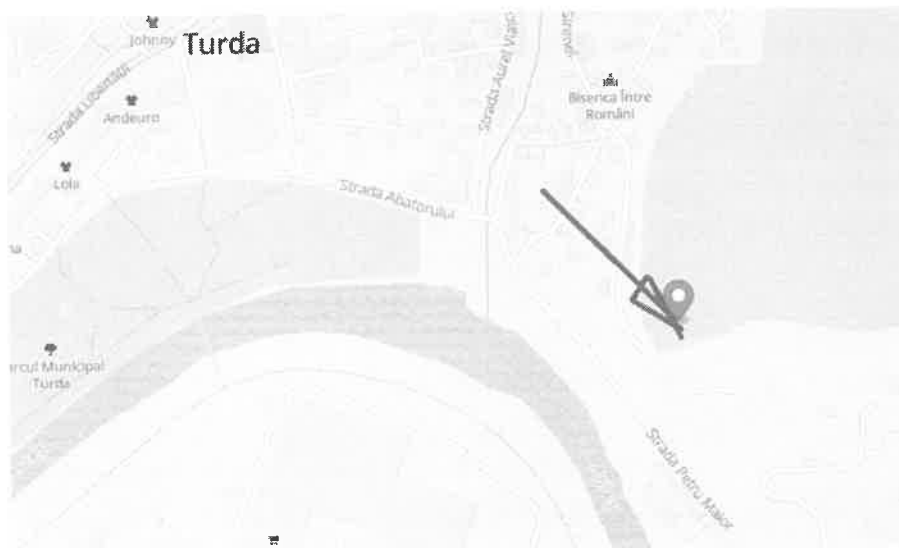
Teren intravilan Turda, in continuarea cartierului Primaverii. Terenul se poate parcela in 7 gradini conform PLIZ-ului atasat.

Comparabila 4 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/dig9g0h6igi970h12gf25iid4d98h4eg.html>

Descriere

Vindem teren intravilan în cartierul primăverii suprafață de 800mp

Vezi detalii pe www.romimo.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	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu se impun 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	iul.24	iul.24	iul.24	iul.24	iul.24
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Ianuarie- februarie 2018 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor			
Incadrae teren	intravilan	ajustare pozitivă la T2- cost scoatere din circuit agricol			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari la T1, T3 și T4			
Suprafata	477	1.400	750	5.225	800
	adecvata rezidential/comercial	cele mai bine cotate la suprafete 500-1000 mp, in zona urbană-ajustări pozitive - suprafetele mari sunt mai greu vandabile			
Ajustari		5%	5%	20%	5%
destinatie	case/cabane	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
		nu s-au facut ajustari			
Localizare	Turda, C. Victoriei, 17A	str. L. Rebreanu	str. Ana Ipătescu	str. I. Agârbiceanu	cart. Primăverii
Ajustari		20%	10%	10%	25%
		str. L. Rebreanu, Ion Agârbiceanu și cart. Primăverii sunt mai slab amplasate. Str. I Agârbiceanu este în apropierea str. P. Maior- mai slab cotate.			
Dotare cu utilități	en. electr., apă/canaliz, gaze- pe teren	en. Electr. , rețea apă pe teren	similar	la front	la front
Ajustari		nu se impun ajustări			
		0%	0%	10%	10%
Raportul laturilor	17.3 ml, 1/1.6	la 2 străzi	comparabil	parcelabil	comparabil
		-5%	0%	0%	0%
Raportul laturilor	ajustări negative- raportul laturilor mai favorabil la T3 și T4				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		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 T3** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **72.6 EUR/mp**.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicite valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este **61 EUR/mp**.

Valoarea parcelei de teren in suprafata de 477 mp devine:

V= 29.100 EUR, adica cca. 144.650 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= 477 mp- V= 29.100 EUR, adica cca. 144.650 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= 29.100 EUR, adica cca. 144.650 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 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:

$V = 29.100 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 1.164 \text{ EUR/an}$, adică **5.790 LEI/an- valoare fără 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 – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile





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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65777 Turda

Nr. cerere 12201
Ziua 12
Luna 03
Anul 2024

Cod verificare
100165205106



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Calea Victoriei, Nr. 17A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65777	477	Teren imprejmuit; Imobil parțial imprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65777-C1	Loc. Turda, Calea Victoriei, Nr. 17A, Jud. Cluj	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:223 mp; S. construita desfasurata:812 mp; C1- Complex Comercial S+P+2E (E1, E2), compus din: - la subsol: birou, camera tehnica, 2 depozite, -la parter: magazin alimentar, hol+casa scarii, degajament, 2 vestiare, 3 grupuri sanitare, sala dusuri, 3 holuri, 2 magazine, casa scarii - la etaj I: hol+casa scarii, camera, 2 magazine, casa scarii, 2 balcoane, 2 grupuri sanitare, - la etaj II: 3 birouri, 3 grupuri sanitare, spalator, 2 holuri, hol+casa scarii si terasa. Constructia a fost edificata intre anii 1997 si 2001. Suprafata construita desfasurata 812 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
47244 / 18/11/2021 Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 26553, din 17/11/2021 emis de Primaria Mun. Turda; Act Administrativ nr. 26554, din 17/11/2021 emis de Primaria Mun. Turda; Act Administrativ nr. 145, din 25/11/1999 emis de Municipiul Turda, Consiliul Local;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PUBLIC	A1
32612 / 10/08/2023 Act Administrativ nr. 29476, din 31/07/2023 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 5245, din 24/02/2022 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Notarial nr. 3109, din 21/07/2023 emis de Societatea Profesionala Notariala Augusta, NP Furdul Horia Augustin; Act Administrativ nr. 1, din 05/06/2002 emis de Municipiul Turda, Consiliul Local; Act Administrativ nr. 419, din 27/09/2001 emis de Primaria Mun. Turda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. RLV, din 10/08/2023 emis de PJA SC AMD Topografie SRL; Act Administrativ nr. 72832, din 23/02/2023 emis de Municipiul Turda, Directia Impozite si Taxe; Act Administrativ nr. 5461, din 23/02/2022 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 150, din 24/06/1996 emis de Primaria Municipiului Turda;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) PERINITZA COMSERV SRL, CIF:2897230	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
32612 / 10/08/2023 Act Administrativ nr. 123, din 18/07/2001 emis de Primaria Mun. Turda;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o suprafață de 162 mp din suprafața de 477 mp, pe o perioadă de 43 de ani și 9 luni începând de la data de 18.07.2001	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

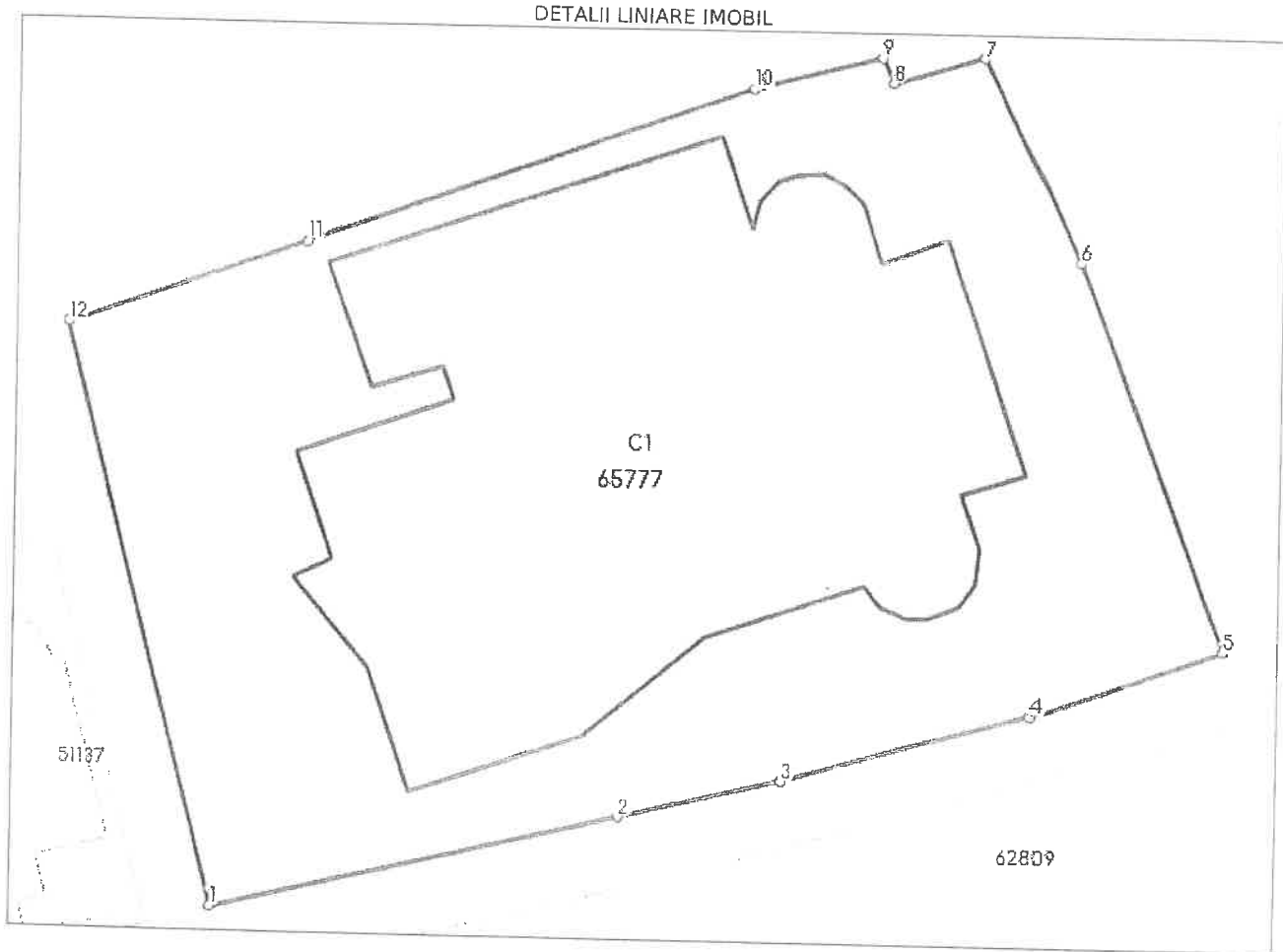
Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65777	477	Imobil partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	477	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65777-C1	construcții administrative și social culturale	223	Cu acte	S. construita la sol:223 mp; S. construita desfasurata:812 mp; C1- Complex Comercial S+P+2E (E1, E2), compus din: - la subsol: birou, camera tehnica, 2 depozite, -la parter: magazin alimentar, hol+casa scarii, degajament, 2 vestiare, 3 grupuri sanitare, sala dusuri, 3 holuri, 2 magazine, casa scarii - la etaj I: hol+casa scarii, camera, 2 magazine, casa scarii, 2 balcoane, 2 grupuri sanitare, - la etaj II: 3 birouri, 3 grupuri sanitare, spalator, 2 holuri, hol+casa scarii și terasa. Constructia a fost edificata între anii 1997 și 2001. Suprafata construita desfasurata 812 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	11.396
2	3	4.512
3	4	6.927
4	5	5.498
5	6	11.226
6	7	6.064
7	8	2.523
8	9	0.745
9	10	3.577
10	11	12.827
11	12	6.846
12	1	16.37

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/03/2024, 13:58





METODA COMPARATIILOR DE PIATA					
Teren INTRAVILAN- Calea Victoriei nr. 17A		23.07.24	1 EUR =	4,9709	LEI
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	477	1400	750	5225	800
Valoare ofertă		91000	55000	225000	40000
<i>Valoare oferta (EUR/mp)- cu TVA</i>		65,0	73,3	43,1	50,0
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-10%	-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (EUR)</i>		-7	-7	-4	-5
<i>PRET (EUR/mp)</i>		58,50	66,00	38,76	45,00
<i>Incastrare teren</i>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Ajustare (EUR)</i>		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>PRET ajustat(EUR/mp)</i>		58,50	66,00	38,76	45,00
<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>		58,5	66,0	38,8	45,0
<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>		58,50	66,00	38,76	45,00
<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>		58,50	66,00	38,76	45,00
<i>Condițiile pieței</i>	iul.24	iul.24	iul.24	iul.24	iul.24
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0,0	0	0	0,0
<i>PRET CORECTAT (EUR/mp)</i>		58,50	66,00	38,76	45,00
<i>Elemente de comparatie specifice proprietatii</i>					
<i>Localizare</i>	Turda, C. Victoriei, 17A	str. L. Rebreanu	str. Ana Ipătescu	str. I. Agârbiceanu	cart. Primăverii
<i>Ajustare %</i>		20%	10%	10%	25%
<i>Ajustare (EUR)</i>		11,7	7	4	11,3
<i>PRET CORECTAT (EUR/mp)</i>		70,2	72,6	42,6	56,3
<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>		70,2	72,6	42,6	56,3
<i>Acces la proprietate</i>	direct-asfaltat	acces drum pietruit	acces - asfalt	acces drum balastat	acces drum balastat
<i>Ajustare %</i>		10%	0%	10%	10%
<i>Ajustare (EUR)</i>		5,9	0,0	3,9	4,5
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		76,1	72,6	46,5	60,8

<i>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</i>	en. electr., apă/canaliz, gaze- pe teren	en. Electr. , rețea apă pe teren	similar	la front	la front
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	10%	10%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0	0,0	3,9	5
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		76,1	72,6	50	65,3
<i>Vecinatati</i>	blocuri, spștii comerciale	case/vile	Case/spatiu comercial	case, terenuri libere	terenuri case
<i>Ajustare %</i>		-10%	-5%	20%	0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		-7,6	-3,3	7,8	0,0
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		68,4	69,3	58,13	65,3
<i>Facilitati / impedimente</i>	dreptungh, plat	dreptungh, plat	dreptungh, plat	dreptungh, plat	forma regulata/ plat
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		0,0	0	0	0,0
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		68,4	69,3	58,1	65,3
<i>Suprafata (mp)</i>	477	1400	750	5225	800
<i>Ajustare %</i>		5,0%	5,0%	20,0%	5,0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		2,9	3,3	7,8	2,3
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		71,4	72,6	65,9	67,5
<i>Deschiderea la strada (ml), raport laterali</i>	17.3 ml, 1/1.6	la 2 străzi	comparabil	parcelabil	comparabil
<i>Ajustare %</i>		-5%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (EUR)</i>		-2,9	0,0	0,0	0,0
<i>PRET AJUSTAT (EUR/mp)</i>		68,4	72,6	65,9	67,5
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EUR</i>		37,5	20,5	31,4	27,5
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		64,11%	31,11%	81,11%	61,11%
<i>Numar ajustari</i>		6	4	6	5
<i>Valoare estimata - EUR/mp</i>	72,6	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
Valoare totala teren - EUR	34.630				

