

Nr. proiect/data: 178 / 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
✓	✓	✓	✓	✓	SEAP ✓	✓	✓

Aviz comisia 1	Aviz comisia 2	Aviz comisia 3	Aviz comisia 4	Aviz comisia 5
			✓	✓

### PROIECT HOTĂRÂRE

**privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria**

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

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl. Cristian Octavian Matei;

#### Având în vedere:

- Raportul de evaluare nr. 112.3, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 5367/13.04.2016;
- Extras CF nr. 67164 Turda;

#### Luând în dezbateră:

-Referatul de aprobare nr. 33046/16.09.2024, 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 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria;

#### 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 237 mp situat în municipiul Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, înscris în CF nr. 67164 Turda, nr. cad. 67164, în favoarea lui Silipă Octavian și soția Silip Victoria.

**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 18.057 lei, fără 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 1.805,70 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](http://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 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria**

**Luând în considerare:**

- Raportul de evaluare nr. 112.3, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 5367/13.04.2016;
- Extras CF nr. 67164 Turda;

**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 237 mp situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria.

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 și potrivit certificatului de atestare a existenței construcției nr. 5367/13.04.2016 eliberat de Serviciul Urbanism și Amenajare Teritorială din cadrul Primăriei Municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, înscris în CF nr. 67164 Turda, prevăzut cu nr. cad. 67164, a fost edificată de către Silip Octavian și soția Silip Victoria, fără a deține autorizație de construire, înainte de anul 2000, respectiv în anul 1997, o construcție, având următoarele caracteristici:

- destinația: locuință
- nr. unități individuale: 1
- regim de înălțime: P, cu următoarea compunere funcțională: 1 cameră de zi, sufragerie, 1 bucatărie, 1 cămară, 1 baie, 1 antreu, 3 camere și o terasă acoperită, cu suprafață construită la sol de 100,00 mp și suprafață utilă de 81,29 mp.

În conformitate cu prevederile art.695 alin. 1 din Codul civil **„dreptul de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate.”** Pentru aceste motive, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria, pentru suprafața de 237 mp.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de superficie, raportat la dispozițiile art. 694 Cod civil care prevede că „*dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.*” propunem constituirea dreptului de superficie 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 superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Cod civil: „*În cazul în care superficies s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, 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.*”

Apreciem că nu există niciun motiv pentru acordarea superficiei cu titlu gratuit și apreciem că este justificat să se încaseze de la proprietarii construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată. Astfel, propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea numiților Silip Octavian și Silip Victoria, cu titlu oneros.

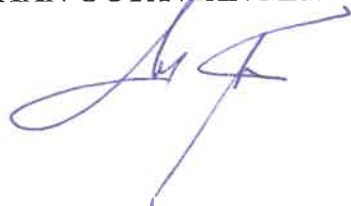
Prin raportul de evaluare nr. 112.3/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a superficiei a fost stabilită la suma de **18.057 lei, fara TVA**. De altfel, potrivit art. 292, pct (2) lit. e) din Codul fiscal, superficies este enumerată printre operațiunile scutite de TVA. „*Următoarele operațiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă [...] lit. e) arendarea, concesionarea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și superficies, [...]*”

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 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 superficiar.

**Propun:** adoptarea Proiectului de hotărâre nr. .... privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei.

**PRIMAR**  
**CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu

Nr.33050/16.09.2024

## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria**

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl reprezintă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 237 mp situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria.

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

În fapt și potrivit certificatului de atestare a existenței construcției nr. 5367/13.04.2016 eliberat de Serviciul Urbanism și Amenajare Teritorială din cadrul Primăriei Municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, înscris în CF nr. 67164 Turda, prevăzut cu nr. cad. 67164, a fost edificată de către Silip Octavian și soția Silip Victoria, fără a deține autorizație de construire, înainte de anul 2000, respectiv în anul 1997, o construcție, având următoarele caracteristici:

- destinația: locuință
- nr. unități individuale: 1
- regim de înălțime: P, cu următoarea compunere funcțională: 1 cameră de zi, sufragerie, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 baie, 1 antreu, 3 camere și o terasă acoperită, cu suprafață construită la sol de 100,00 mp și suăprafață utilă de 81,29 mp.

În conformitate cu prevederile art.695 alin. 1 din Codul civil *„dreptul de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate.”* Pentru aceste motive, propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria, pentru suprafața de 237 mp.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de superficie, raportat la dispozițiile art. 694 Cod civil care prevede că *„dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.”* propunem constituirea dreptului de superficie 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 superficie 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.”*

Apreciem că nu există niciun motiv pentru acordarea superficiei cu titlu gratuit și apreciem că este justificat să se încaseze de la proprietarii construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată. Astfel, propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea numiților Silip Octavian și Silip Victoria, cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare nr. 112.3/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a superficiei a fost stabilită la suma de **18.057 lei, fara TVA**. 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, până 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 dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește prevederile legale.

**Șef Evidență și Administrare Patrimoniu**  
**Dan Cismaș**



Întocmit/lex/ Ioana Bercea



Catre :

**Primaria Municipiului Turda**

Referitor:

**Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Ariesului, nr. 18, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda.**

**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea acordării dreptului de superficie pentru terenul incadrat in Domeniul privat al Municipiului Turda**

**Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.**

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 08.05.2024, in Municipiul Turda, Str. Ariesului, nr. 18, jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan CISMAȘ, reprezentantul Primăriei Turda.

**Proprietatea de evaluat: 1 parcelă de teren intravilan, inscris la BCPI Turda:  
- CF nr. 67164- in suprafata de 237 mp.**

A fost analizat amplasamentul si starea terenurilor de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inscrisa in 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"><li>1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)</li><li>2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)</li><li>3. SEV 102 – Documentare si conformare</li><li>4. SEV 104 – Tipuri ale valorii</li><li>5. SEV 105- Abordari si metode de evaluare</li><li>6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</li><li>7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru luarea de decizii manageriale (IVS 310)</li><li>8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor</li></ol>
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none"><li>9. GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor</li><li>10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li></ol>

Metodologia de evaluare aplicata:

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

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



### Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- Valoarea de piata a terenului :

- Valoarea unitară-  $V = 15.32 \text{ EUR/mp}$
- Teren cu  $S = 237 \text{ mp}$ -  $V = 3.630 \text{ EUR}$ , adica cca. 18.057 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:*

$$V_{\text{concesiune}} = 3.630 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 145 \text{ EUR/an, adică } 721 \text{ LEI/an-}$$

valoare fără TVA

*Ipooteze:*

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

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

Expert evaluator – proprietati imobiliare  
-intreprinderi  
-bunuri mobile





## Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2024 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Ariesului, nr. 18 , jud. Cluj.**

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

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

Cu respect,  
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca  
20.05.2024



# **RAPORT DE EVALUARE**

## **TEREN INTRAVILAN**

**Municipiul Turda, Str. Ariesului, nr. 18 , jud. Cluj**

**Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda**

**Proprietar: Municipiul Turda- domeniul privat**

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

**MAI 2024**

## CUPRINS

Declaratie de conformitate .....	3
<b>CAPITOLUL I INTRODUCERE</b> .....	<b>6</b>
1.1 REZUMAT .....	6
1.2 CERTIFICARE .....	7
<b>CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b> .....	<b>7</b>
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
<b>CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>10</b>
3.1 Procedura de evaluare.....	10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	11
<b>CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE</b> .....	<b>12</b>
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI .....	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata .....	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	17
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	18

### 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

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>SC IRF CONSULTING SRL</b>
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"><li>▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA</li><li>▪ Strada Fagului, nr. 63-69,</li><li>▪ Telefon 0722- 983 884,</li><li>▪ E-mail: irfcons@yahoo.com</li></ul>
<b>2. CLIENT</b>	<b>Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA</b>
Sediu	Piața 1 Decembrie, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264 313160 Fax: 0264317081
<b>UTILIZATORUL RAPORTULUI</b>	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA</b>
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATA</b>	<b>Proprietate compusa din:-1 parcelă TEREN INTRAVILAN inscrise la BCPI Turda: - CF nr. 67164- in suprafata de 237 mp.</b>
Proprietar	MUNICIPIUL Turda - domeniul privat
Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oras Turda, Str. Ariesului, nr. 18</li></ul>
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
<b>4. DECLARAREA VALORII</b>	
<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoarea de piata a terenului:</b> <b>V= 3.630 EUR, adica cca. 18.057 LEI, adică o valoare unitară de 15.32 EUR/mp</b>

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



## 1.2 CERTIFICARE

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

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

## CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verficator, 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 inscris in Cartea Funciara. Cladirea edificata pe acesta nu face obiectul prezentei evaluari.
2. Terenul se evalueaza in ipoteza ca este liber, construibil.
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. Ariesului, nr. 18 , in suprafată de 237 mp  
- CF nr. 67164 , nr. cad/ topo 67164- in suprafata de 237 mp.**

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

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

## **2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT**

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

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

**Proprietar: MUNICIPIUL TURDA- domeniul privat.**

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

- Terenul inregistrat in CF 67164- dobândit prin lege, inregistrat in CF sub actele administrative nr.57/ 2023, nr. 378857/2023, nr. 117156/2024, nr. 89756/2023 si nr. 187/2002 din 19.12.2002 si 194 din 25.11.2021- emise de Primăria Municipiului Turda

Terenul a fost indicat si identificat de catre reprezentantul Primăriei Turda

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

## 2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

## DEFINITII

### VALOAREA DE PIATA

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

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

## 2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

**Data de referinta a evaluarii: 20.05.2024, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9751 LEI/EUR**

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

## 2.6 MODALITATI DE PLATA

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

## 2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

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

## 2.8 SURSE DE INFORMATII

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

## 2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

## CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1 Procedura de evaluare

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

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia bunurilor 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 oportună 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 ANCPI conform numerelor cadastrale specificate în extrasul CF
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

### 3.3 AMPLASAREA ÎN ZONA, VECINĂȚĂȚI

**Zona periferică a orașului-** zona de locuințe individuale și sedii de firme (spații logistice ale PENNY Market la cca. 400m), spații comerciale/industriale/ logistice pe str. 22 Decembrie 1989 (la cca. 700 m, stație de carburanți A@A la E81 (Turda- Alba Iulia la cca. 600 m).

Acces la proprietate pe strada Nicolae Teclu- stradă asfaltată de bună calitate și apoi str. Zidarilor- stradă balastată. Terenul este la 50 m față de str. Nicolae Teclu.

#### In zona se afla :

- Centrul orașului la cca. 2.5 km
- Unități comerciale la cca 700 -1000 m magazine tip ABC, supermarket-uri, spații comerciale și prestări servicii, la cca. 1.9 km (AUCHAN și DEDEMAN- pe str. Ștefan cel Mare).
- Atracții turistice : Salina TURDA ( cca.6 km) , Baile Turda, Grădina Zoologică la cca. 5.5 km.

Instituii de cult- se afla în apropiere Sala de Congrese Penticostale și la cca. 2 km alte locașuri de cult.

Unități medicale- în centrul orașului și cabinete medici de familie în cartierele MICRO I- III- la cca. 3 km.

#### Utilități edilitare:

Retea urbană de energie electrică: *existentă*

Retea urbană de apă- canal: *existentă*

Retea urbană de termoficare: *nu este*

Retea urbană de gaze: *existentă*

Retea urbană de telefonie mobilă: *existentă*

Altele- televiziune prin cablu

#### TIPUL ZONEI

- Zona periferică a orașului – zona slab amenajată, în apropiere este teren cu rămășițe din demolarea fostelor Uzina Chimica, proprietăți rezidențiale slab amenajate..
- Zona de terenuri construite și libere cu destinație agricolă în imediată apropiere a terenului de evaluat și terenuri libere pentru construire, încadrate în intravilan.
- Terenul este în apropiere de zona industrială de pe str. 22 Decembrie (HOLCIM, RIGIPS, TURDEANA, Logistic PENNY Market al SC REWE Turda)
- există transport în comun la cca. 700 m pe str. 22 Decembrie m (pe str. 22 Decembrie)



### 3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

#### TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte unifamiliale cu acces din strada CHIMISTILOR
- Adresa postala si extrasul de carte funciara : str. Ariesului, nr. 18
- Suprafata parcelei de teren  $S = 237 \text{ mp}$
- Front la strada de 15 ml
- Pe teren există o casă de locuit a altui proprietar care nu face obiectul prezentei evaluari
- Relief- plan
- Tip drum acces: drum public asfaltat

### 3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### *Definirea pietei*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Analiza cererii solvabile*

Cererea de terenuri similare- 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 reabilite 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 constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND

Pentru 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 abordări în evaluare :

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

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. 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 comparații de piață

**Suprafața de teren evaluată este, în opinia mea, este adecvată, dar nu optimă pentru edificarea de clădire rezidențială individuală. În zona analizată – suprafețele optime pt edificare clădiri rezidențiale sunt de cca. 500-1000 mp.**

Estimarea valorii de piață prin abordarea prin comparații piață se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Abordarea se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de bunuri sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Abordarea prin piață constă în analiza vânzărilor sau ofertelor recente de bunuri imobiliare similare cu bunul de evaluat și ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor mobile de evaluat.

Din analiza pieței specifice a rezultat, că există disponibilitatea de tranzacționare a unor bunuri similare pe piața liberă. Informațiile au fost obținute din analiza anunțurilor publicate pe diverse site-uri, prezentate în cele ce urmează.

Tehnica asimilării stabilește valoarea unui bun imobiliar prin compararea cu bunuri imobiliare similare dar nu identice, folosind unități de măsură a utilității ca bază de comparație.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

Ajustările au fost efectuate la prețurile comparabilelor, în funcție de superioritatea sau inferioritatea acestora față de proprietatea imobiliară de evaluat. Prețul comparabilelor a fost diminuat pentru caracteristici superioare bunului și majorat pentru caracteristici inferioare subiectului:

$$\text{prețurile comparabilelor} \pm \text{ajustări} = \text{valoare}$$

Astfel, prețurile de ofertă au fost ajustate cu o marjă de negociere, iar valorile estimate rezultate în grila datelor de piață au fost ajustate pe baza elementelor de comparație.

În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicațiile care au anunțuri imobiliare și de la consultarea unor agenții imobiliare, precum și unele tranzacții cunoscute de evaluator.

În cazul proprietății analizată am identificat câteva oferte la vânzare în mica publicitate sau la agenții imobiliare din Turda și Cluj- Napoca, agenții care operează în zona municipiului Turda. Referințele asupra parcelelor expuse la vânzare sunt sumare, pentru amănunte au fost contactați ofertanții, agențiile imobiliare sunt însă reticente în a da informații asupra amplasării exacte a parcelelor de teren.

#### **Dintre proprietățile expuse la vânzare:**

Comparabila 1 <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-turda-str-romana/e52572i368hh72e2d5695d6d47h775e3.html>

Vand teren intravilan în Turda, str Romana  
Cămin, Turda

43 000 EUR negociabil

0747466768



Beneficiu de impozitare 0% la  
cumparare până la 1000000€

Adresa: Turda

Contactarea vânzătorului

Facebook

Instagram

WhatsApp



Vasile Cenan

Comisioane 0%

Vand teren intravilan

Urmărește

## Descriere

Vand teren intravilan în Turda, pe strada Romana, cu 15 m front la strada Romana, 18 m front la str Sandulesti si 240 m la Aleea Corbului. Sant mai multe posibilități de vânzare, cum ar fi: 700 metri pătrați pret 43000 euro sau 3000 metri pătrați la pretul de 125000 euro negociabil. Zona foarte liniștită, cu f mult spatiu verde, panorama deosebita, spre munte, Cheile Turzii, oraș. Proprietar cu extras cf Detaliu tel

Comparabila 2 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/turda/teren-constructii-de-vanzare-X57Q130JF?lista=2979974&pagina=lista>

## Teren intravilan industrial de vanzare in Turda

Turda - Vezi harta

83.025 €

Rate de la 2.000 RON/lună & Simulează credit



Salvează

NAPOCA NAPOCA IMOBILIARE



0740 915 460  
0754 693 331

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



## Descriere

Comision 0% la cumparator!

Teren intravilan ideal pentru hale industriale, cu vad si trafic rutier!

Va oferim spre vanzare un teren cu suprafata de 5.535mp, in Turda, zona industriala, in apropiere de E60, avand nod rutier de acces.

Parcela are o geometrie dreptunghiulara, fiind ideala pentru depozit, parc logistic, hale industriale etc.

Utilitatile sunt la limita proprietatii si beneficiaza de curent electric, inclusiv 380 V, gaz, apa si canalizare.

## Specificații

ID Anunț: X570130JF

Actualizat în 1710 2023

Suprafață teren: 5535 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 160 m

Comparabila 3 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDhfqdK.html>



Alexandra

Pe OLX din Iunie 2020

Activ pe 18 aprilie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 762 6300

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Turda,  
Cluj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 16 mai 2024



## Teren de vanzare

**46 €** Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 027 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Vând teren intravilan cu suprafața de 1027 mp. cu acte în regulă și certificat de urbanism valabil, în zona Castrului Roman, pe str. Ion I. Russu. Terenul are instalația de canalizare și apă cu contor. Latimea este de 10,93 m, iar lungimea de 89,37 m.

ID: 254873428

Vizualizări: 3814

🚩 [Reportează](#)

Comparabila 4 [https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-turda-str-sandulesti-IDyt94.html?gl=1\\*10d5nf8\\*\\_ga\\*ODU5OTEExMDM0LjE2Njc0NzE3NjQ.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcxNTk2OTQ2NS40Ni4xLjE3MTU5NzE1NjYuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-turda-str-sandulesti-IDyt94.html?gl=1*10d5nf8*_ga*ODU5OTEExMDM0LjE2Njc0NzE3NjQ.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxNTk2OTQ2NS40Ni4xLjE3MTU5NzE1NjYuMC4wLjA).



Ioan Mihai  
Proprietar  
0742 041 954

+40

Vezi descrierea detaliată a proprietății

Descrierea în detaliu de acest teren de vânzare și adresă de facturi vizuale. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Vand teren intravilan in Turda, str. Sandulesti

181 737 €

27 €/mp

### Prezentare generală

Suprafață utilă	6.731 m <sup>2</sup>	Tip teren	intravilan
Locație	suburbana	Dimensiuni	6731 mp
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	privat

### Descriere

Vand teren intravilan 6731 mp cu CF in Turda, situat intre str. Sandulesti si str. Romana. Intrarea dinspre str. Sandulesti dispune de drum asfaltat, -front stradal 33 m- si utilitati (apa, canalizare, gaz, curent electric). Zona este finisita, cu spatiu generos pentru constructie casa, gradinarit, cultivarea pomilor fructiferi, cu panorama spre Cheile Turzii. Mai multe detalii la telefon.

**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:**

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Mai-2024	Mai-2024	Mai-2024	Mai-2024	Mai-2024
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - toate comparabilele sunt valabile pentru Mai 2024			
Localizare		str. Romana superioara	str. Chimistilor similara	str. I. Russu superioara	str. Sandulesti capat similara
Ajustari		-30%	0%	-30%	0%

		Au fost aplicate ajustari pozitive sau negative in functie de amplasarea in localitate, distanta pana la arterele principale si pana la mijloacele de transport in comun.			
<b>Incadrare teren</b>	Intravilan/ zona industriala	intravilan/ zona rezidentiala	intravilan/ zona industriala	intravilan/ zona rezidentiala	intravilan/ zona rezidentiala
<b>Ajustari</b>		Au fost aplicate ajustari negative comparabilelor prin prisma incadrarii acestora – terenurile amplasate in imediata vecinatate a zonei industriale sunt mai slab cotate pentru dezvoltari rezidentiale – poluare accentuata			
<b>Suprafata</b>	237	700	5.535	1.027	6.731
<b>Ajustari</b>		Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor B si D, intrucat terenurile cu suprafata mare sunt mai greu vandabile. Comparabilele A si C au fost ajustate negative – suprafete optime pt dezvoltare rezidentiala. Quantumul ajustarilor a fost extras din piata specifica acestui tip de proprietate			
<b>Amenajari exterioare (strazi, trotuare)</b>	strada pietruita	strada asfaltata	strada pietruita	strada pietruita	strada asfaltata
<b>Ajustari</b>		Au fost aplicate justări pozitive comparabilelor care au acces la drum pietruit – mai slab cotate			
<b>Topografie/Relief</b>	plan	similar	similar	similar	similar
<b>Ajustari</b>		Nu au fost aplicate ajustari			
<b>Dotare cu utilități</b>	en el., apa/ canal, gaze- pe teren	la front	la front	pe teren	pe teren
<b>Ajustari</b>		Au fost aplicate justări pozitive comparabilelor care au rețele de utilități la front - estimate la costurile cu bransamente			
<b>Front stradal</b>	regulata/ raport laturi 1/1	superioara - 3 fronturi	inferioara- raport laturi 1/0,2	inferioara- raport laturi 1/ 0,11	inferioara- raport laturi 1/ 0,16
<b>Ajustari</b>		Au fost aplicate ajustari pozitive si negative in functie de raportul laturilor si frontal stradal . Terenurile cu mai multe fronturi sunt mult mai bine cotate.			
<b>Componente non imobiliare</b>		nu	nu	nu	nu
<b>Ajustari</b>		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 **18.23 EUR/mp**.

**Terenurile oferite la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 15.32 EUR/mp.**

**Valoarea parcelei de teren in suprafata de 237 mp devine:**

$$V = 3.630 \text{ EUR, adica cca. } 18.057 \text{ Lei (rotunjit)}$$

#### 4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocariei), 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= 237 mp- V= 3.630 EUR, adica cca. 18.057 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= 3.630 EUR, adica cca. 18.057 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 minima a concesiunii devine:*

$$V = 3.630 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 145 \text{ EUR/an, adică } 721 \text{ LEI/an- valoare } \underline{\text{fără TVA}}$$

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262, 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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67164 Turda

Nr. cerere 8487  
Zlusa 21  
Luna 02  
Anul 2024

Cod verificare  
100164475466



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Turda, Nr. 18, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67164	237	Teren împrejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>8487 / 21/02/2024</b>	
Act Administrativ nr. 57, din 30/03/2023 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 37857, din 27/09/2023 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 117156, din 27/03/2024 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 89756, din 18/05/2023 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Primaria Municipiului Turda;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PRIVAT</b>	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

*Silvia Octavian*  
0767 436 036  
- Argeșului nr. 18  
- teren = 237 mp  
- pt. asigurare

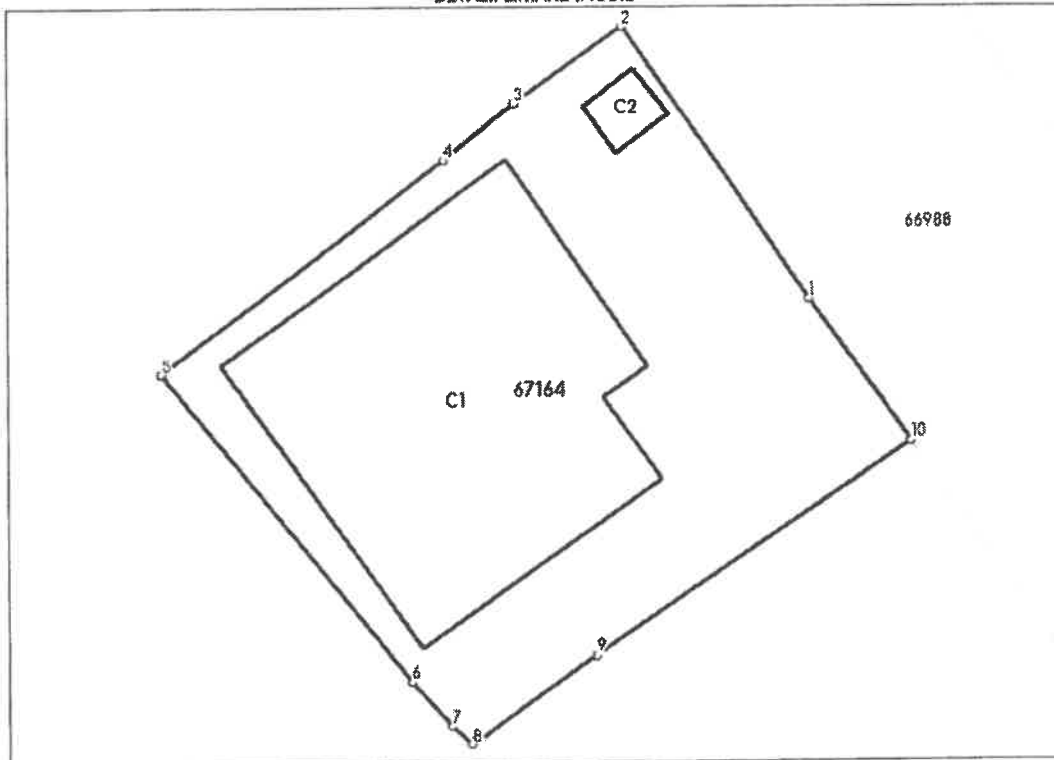
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67164	237	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	237	-	-	-	7305/71/2

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67164-C1	construcții de locuințe	100	Fara acte	S. construita la sol:100 mp; Locuinta, in regim P, edificata in anul 1997
A1.2	67164-C2	construcții anexa	3	Fara acte	S. construita la sol:3 mp; Anexa in regim P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.733
2	3	3.896
3	4	2.686



## FISA EVALUARE TEREN

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATE	COMPARABILE			
	SUBIECT	T1	T2	T3	T4
Suprafață	237,00	700	5.535	1.027	6.731
Preț de ofertă (EURO/mp)		61	15	46	27
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-6	-2	-5	-3
Preț estimat de tranzactie (EURO/mp)		55	14	41	24
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		55	14	41	24
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		55	14	41	24
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		55	14	41	24
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		55	14	41	24
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str. Ariesului cu acces din str. Chimistilor	str. Romana	str. Chimistilor	str. I. Russu	str. Sandulesti capat
Comparativ cu subiectul		superioara	similara	superioara	similara
Cuquantum ajustare (%)		-30%	0%	-30%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-17	0	-12	0
Preț ajustat		39	14	29	24
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	237	700	5.535	1.027	6.731
Cuquantum ajustare (%)		-10%	20%	-10%	20%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-6	3	-4	5
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan/ zona industrială	intravilan/ zona rezidentială	intravilan/ zona industrială	intravilan/ zona rezidentială	intravilan/ zona rezidentială
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-10	0	-10	-10
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada pietruita	strada asfaltata	strada pietruita	strada pietruita	strada asfaltata
Cuquantum ajustare (%)		-5%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-3	0	0	-1
Topografie/Relief	plan	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

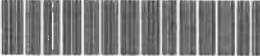
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
<b>Utilitati disponibile</b>	gaz, curent el.	la front	la front	pe teren	pe teren
Cuquantum ajustare (%)	apa-canal	5%	5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		3	1	0	0
<b>Forma in plan/Deschidere</b>	regulata/ raport laturi 1/1	superioara - 3 fronturi	inferioara-raport laturi 1/0,2	inferioara-raport laturi 1/0,11	inferioara-raport laturi 1/0,16
Cuquantum ajustare (%)	cca. 15 ml	-10%	10%	10%	10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-6	1	4	2
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		-20%	35%	0%	25%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		-21	5	-10	-4
<b>Preț ajustat (EURO/mp)</b>		<b>18</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
<b>Preț ajustat (EURO/mp)</b>		<b>17,64</b>	<b>18,23</b>	<b>18,98</b>	<b>20,38</b>
Cuquantum ajustare totală brută absolută (EURO)		43	5	31	19
Cuquantum ajustare totală procentuala absolută		<b>78,09</b>	<b>35,00</b>	<b>74,15</b>	<b>76,15</b>
Numarul de ajustari					
<b>Valoare de piata* (euro/mp)</b>	<b>18,23</b>				
<b>Valoare de piata*</b>	<b>EUR 4.319</b>				
<b>echivalent a</b>	<b>RON 21.487</b>				
*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara T2 care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute		20,05,2024	4,9751		



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67164 Turda

Nr. cerere	39150
Ziua	17
Luna	09
Anul	2024
Cod verificare 100177135569	



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Nr. 18, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67164		237	Teren imprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>8487 / 21/02/2024</b>	
Act Administrativ nr. 57, din 30/03/2023 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 37857, din 27/09/2023 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 117156, din 27/03/2024 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 89756, din 18/05/2023 emis de Primaria Municipiului Turda; Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Primaria Municipiului Turda;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

CONFORM CU  
EXEMPLARUL AFLAT ÎN  
ARHIVA ELECTRONICĂ

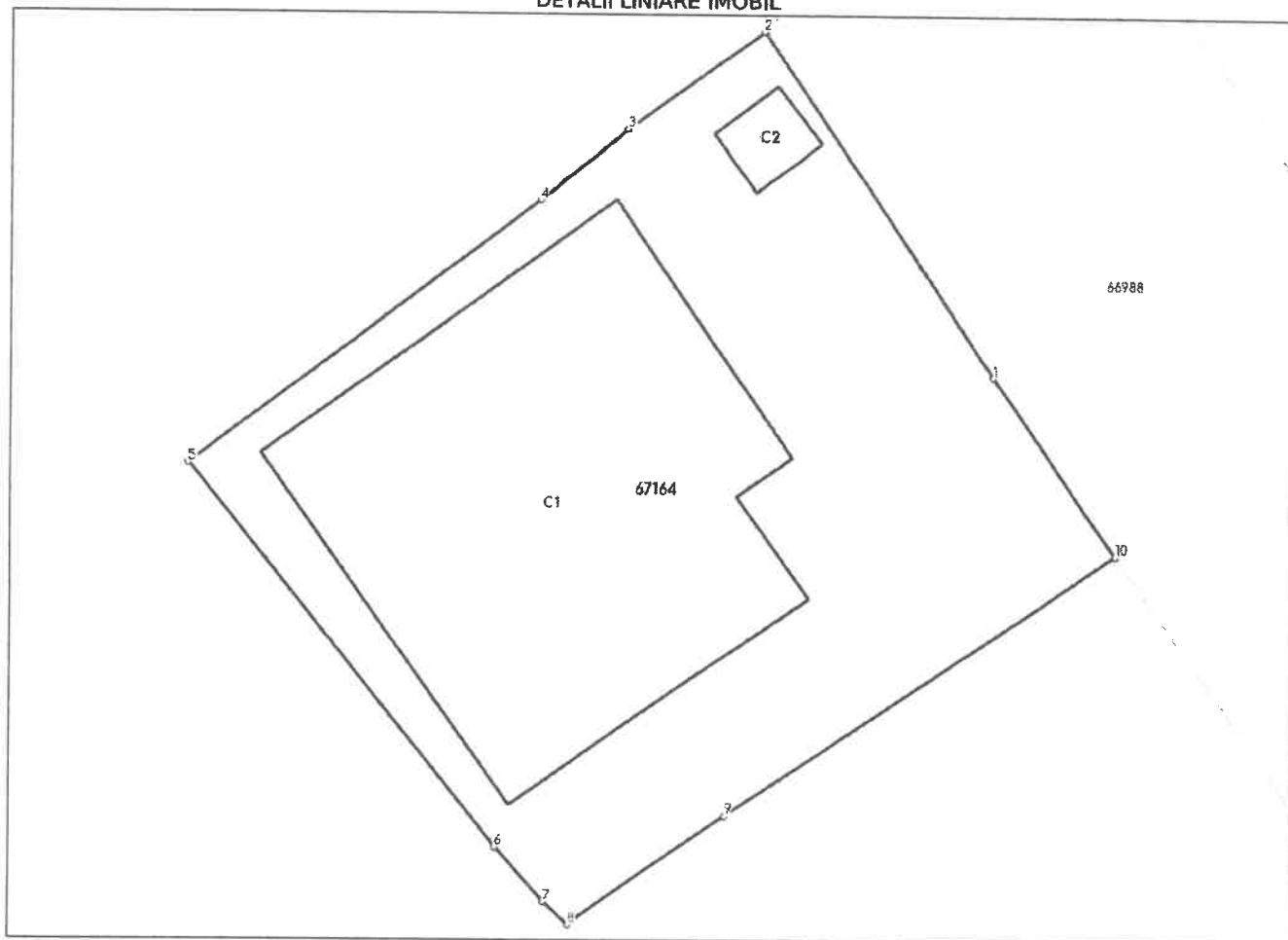
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67164	237	

\* 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	curți constructii	DA	237	-	-	-	7305/71/2

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67164-C1	construcții de locuințe	100	Fara acte	S. construita la sol:100 mp; Locuinta, in regim P, edificata in anul 1997
A1.2	67164-C2	construcții anexa	3	Fara acte	S. construita la sol:3 mp; Anexa in regim P

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.733
2	3	3.896



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	2.686
4	5	10.333
5	6	11.663
6	7	1.767
7	8	0.79
8	9	4.511
9	10	11.111
10	1	5.131

\*\* 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 ANCPİ 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](http://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

CONFORM CU  
EXEMPLARUL AFLAT ÎN  
ARHIVA ELECTRONICĂ