

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 22098 din 11.09.2020

Nesecret, ex. ____

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării directe a unui teren aflat în domeniul privat al municipiului
Câmpia Turzii, atribuit în temeiul Legii nr. 15/2003, către proprietarul construcției
edificată pe acest teren
pentru ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii
din luna noiembrie 2020

Primarul Municipiului Câmpia Turzii,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpia Turzii înregistrat sub nr. 22096 din 11.09.2020;

În conformitate cu prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUN:

Art. 1 Se însușește Raportul de evaluare al terenului situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Ionel Floașiu, nr. 6, înscris în CF nr. 55772 Câmpia Turzii, nr. cadastral 55772, în suprafață de 300 mp, întocmit de S.C. Emy Eval S.R.L. Florești, înregistrat sub nr. 22083 din 11.09.2020.

Art. 2 Se aprobă vânzarea directă a terenului aflat în domeniul privat al municipiului Câmpia Turzii, situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Ionel Floașiu, nr. 6, înscris sub A1 în CF nr. 55772 Câmpia Turzii, nr. cadastral 55772, în suprafață de 300 mp, către domnul Morar Ioan Radu, proprietarul construcției cu destinația de locuință edificată pe acest teren.

Art. 3 Se aprobă prețul de vânzare de 16034 lei.

Art. 4 Prețul de vânzare se achită până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 5 Prezenta hotărâre are un caracter individual.

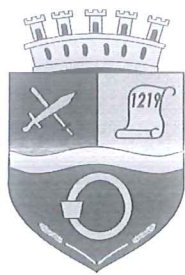
Art. 6 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii prin Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 7 Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Dorin Nicolae LOJIGAN



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Nicolae ȘTEFAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 22096 din 11.09.2020

Nesecret, ex. 1

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a unui teren aflat în domeniul privat al municipiului Câmpia Turzii, atribuit în temeiul Legii nr. 15/2003, către proprietarul construcției edificată pe acest teren

Prin cererea înregistrată sub nr. 18403 din 03.08.2020, domnul Morar Ioan-Radu domiciliat în Câmpia Turzii, str. Băii, nr. 18, ap. 4, a solicitat cumpărarea terenului situat pe str. Ionel Floașiu nr. 6, care i-a fost atribuit în folosință gratuită în temeiul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare.

Acest teren aparține domeniului privat al municipiului Câmpia Turzii și este înscris în CF nr. 55772 Câmpia Turzii, nr. cadastral 55772.

Așa cum se menționează în cartea funciară, pe teren există edificată în anul 2016 o construcție cu destinația de casă familială, regim de înălțime S+P+M, compusă din : la subsol - garaj, două pivnițe și hol-casa scării; la parter - cameră de zi, hol+casa scării, bucatărie, baie, hol, loc de luat masa și terasă; la mansardă - trei dormitoare, dressing, hol+casa scării, baie și două balcoane, cu suprafața desfășurată construită de 260,89 mp.

Legea nr. 15/2003 prevede că după finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv.

Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobat de consiliul local.

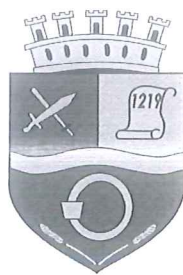
Conform raportului de evaluare întocmit de S.C. Emy Eval S.R.L. Florești prețul de vânzare al terenului situat pe str. Ionel Floașiu nr. 6 este de 16034 lei, echivalentul sumei de 3300 euro (la data de 10.09.2020).

Cumpărătorul va achita prețul de vânzare până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Având în vedere considerentele menționate mai sus, propun spre analiză, dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre.

PRIMAR
Dorin Nicolae LOJIGAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 22099 din 11.09.2020

Nesecret, ex. 1

RAPORT DE SPECIALITATE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a unui teren aflat în domeniul privat al municipiului Câmpia Turzii, atribuit în temeiul Legii nr. 15/2003, către proprietarul construcției edificată pe acest teren

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 22096 din 11.09.2020 Primarul Municipiului Câmpia Turzii a fundamentat necesitatea inițierii proiectului de hotărâre în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

II. Temeiul de drept

Conform art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului în calitate de compartiment de resort a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are ca temei de drept prevederile art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, fiind incidente și prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare.

IV. Concluzii

Proiectul de hotărâre are ca obiect de reglementare aprobarea vânzării directe a unui teren atribuit în temeiul Legii nr. 15/2003 către proprietarul construcției edificată pe acest teren.

Apreciem faptul că sunt îndeplinite condițiile de legalitate, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului emite prezentul raport al compartimentului de specialitate și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de către inițiator.

ȘEF SERVICIU E.G.P.
Corina Laura GHINEA

întocmit: Aurelian-Ioan OLĂH, consilier juridic Serviciul E.G.P.

Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului
Str. Laminoriștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368 002, interior 143; Fax (+40) 264 365 467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro

Județul Cluj
 Municipiul Cluj Napoca
 Serviciul Public Unitar de Gospodărire Comună
 Direcția de Gospodărire Comună
 Serviciul de Gospodărire Comună

Strada Funciară Nr. 25722 Câmpia Turzii



Proiect de înregistrare în cartea funciară

2019/01/01

Adresa: Loc. Câmpia Turzii, Str. Ionel Floașu, Nr. 6, Județ. Cluj

Nr. Cad.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafață (m ²)	Observații / Referințe
A1	55772	300	Teren neîmprejurat

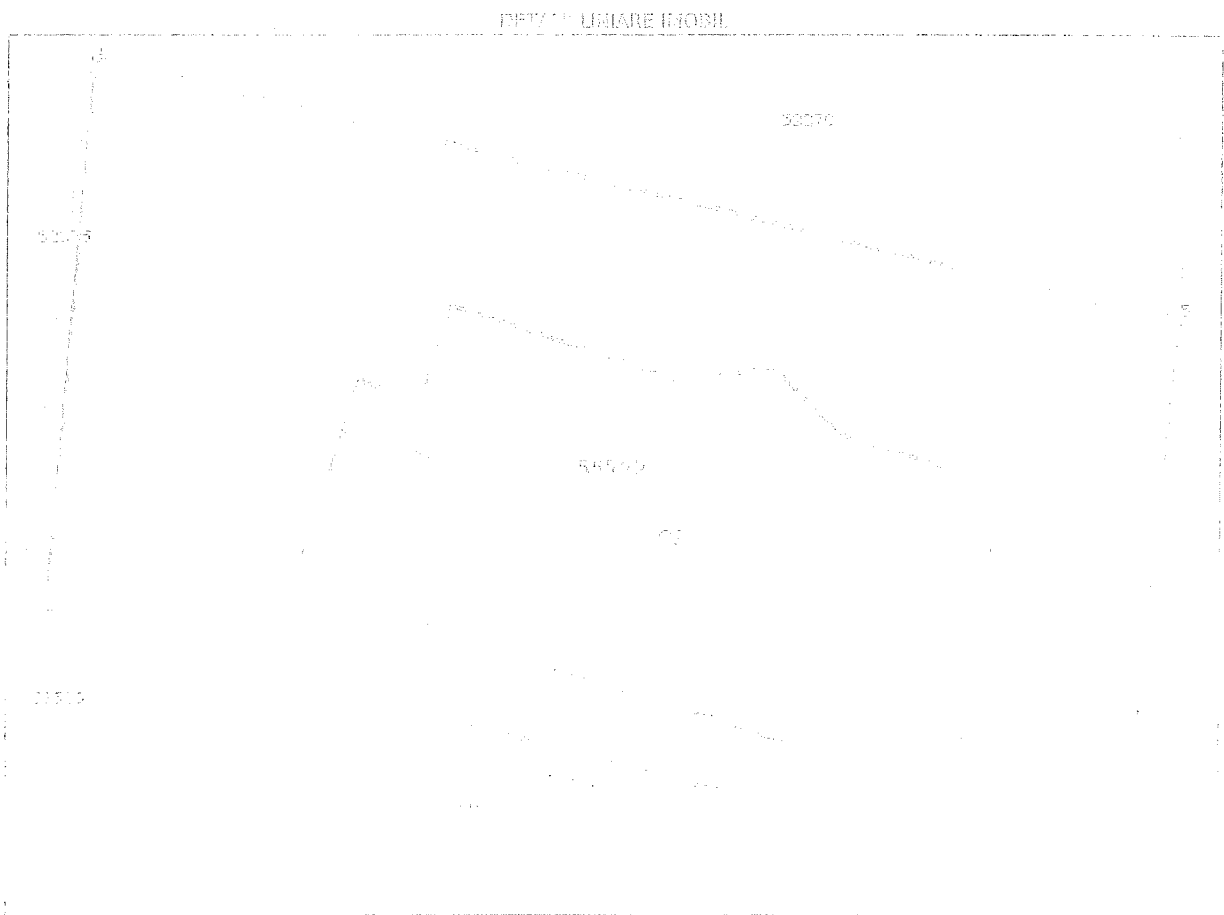
Observații

Nr. Cad.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafață (m ²)	Observații / Referințe
			Proiect de înregistrare în cartea funciară, nr. 25722/2019, din 2019/01/01, emis de Serviciul Public Unitar de Gospodărire Comună, Direcția de Gospodărire Comună, Serviciul de Gospodărire Comună, Cluj Napoca, Județul Cluj.

Proiect de înregistrare în cartea funciară

Proiect de înregistrare în cartea funciară

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Plan de suprafață în plan de proiecție

Crt	Categorie folosință	Intră	Suprafață (mp)	Valoarea	Valoarea	Observații / Referințe
1	Teren construcții	DA	300	-	-	Imobil împrejmuit parțial cu gard de plasă de saramie

Plan de reabilitare în construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55773-C1	construcție de locuință	90	Cu acte	S. construită la sol:98 mp; Casa familială 5+P+M, edificată în anul 2016 comp. va din: 1+garaj+garaj 7 pînute si balcon+scara, 1+parter-camara de zi, hol+case scara, bucataria, baie, hol, loc de luat masa si terasa, la mansarda-3 dormitoare, doua scari, hol+case scarii, baie si 2 balconas, cu Sdc=240,85mp; LUCIDU: CPE:DA

Lungime Segmenta

2) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute în plan de proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	---------------------

1	2	3
1	2	33,670
2	3	12,558
3	4	6,278
4	5	24,276

Notă: Toate suprafețele sunt în m². Arădate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 2 zecimale. Aceste suprafețe sunt numai orientative și nu reprezintă măsura de fapt a terenului în discuție.

Cartea de prezentat este corespunzătoare cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale, precum și pentru dezbaterile succesiunilor, în informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 190 RON, -Chitanța internă nr.11270/13-12-2019 în suma de 190, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 261, 263.

Data redactării,

10-01-2020

Data afișării

Asistent Registrator,

DANA HELI SALAGIAN

Referent,



1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

Copyright © 1997 by John Wiley & Sons, Inc.

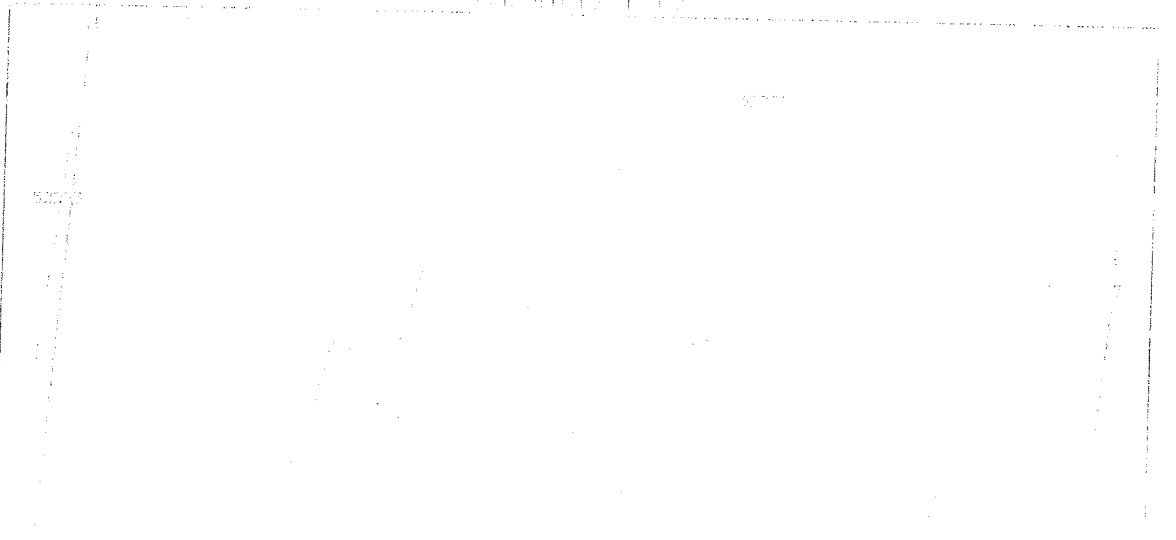


1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

Address: Loc. Cămpia Turzii, Str. Ionel Florescu, Nr. 6, Jude. Cluj

[illegible][illegible][illegible]

1. The first part of the report is a general introduction to the project. It should include the purpose of the study, the objectives, and the scope of the work.



2. The second part of the report is a detailed description of the experimental procedure. It should include the materials used, the equipment, and the steps followed during the experiment.

| Time (hours) | Temperature (°C) |
|--------------|------------------|
| 0 | 0 |
| 2 | 15 |
| 4 | 35 |
| 6 | 55 |
| 8 | 70 |
| 10 | 80 |
| 12 | 85 |
| 14 | 82 |
| 16 | 78 |
| 18 | 72 |
| 20 | 68 |
| 22 | 65 |
| 24 | 60 |

| Time (hours) | Temperature (°C) | Observations/Comments |
|--------------|------------------|---|
| 0 | 0 | Initial temperature of the system is 0°C. |
| 2 | 15 | Temperature begins to rise. |
| 4 | 35 | Rate of temperature increase is rapid. |
| 6 | 55 | Temperature continues to rise. |
| 8 | 70 | Temperature is approaching the peak. |
| 10 | 80 | Temperature is near the maximum. |
| 12 | 85 | Maximum temperature reached. |
| 14 | 82 | Temperature begins to decrease. |
| 16 | 78 | Temperature is decreasing. |
| 18 | 72 | Temperature continues to decrease. |
| 20 | 68 | Temperature is approaching the final value. |
| 22 | 65 | Temperature is decreasing. |
| 24 | 60 | Final temperature of the system is 60°C. |

3. The third part of the report is a discussion of the results. It should include a comparison of the experimental results with the theoretical predictions and a discussion of the factors that may have influenced the results.

| Lungimi segmentelor | | | Suma |
|---------------------|---|---|--------|
| 1 | 2 | 3 | |
| 1 | 2 | 3 | 17.271 |
| 2 | 3 | 4 | 0.772 |
| 3 | 4 | 5 | 25.676 |
| 4 | 5 | 6 | 12.558 |
| 5 | 6 | 7 | 0.273 |
| 6 | 7 | 8 | 24.276 |

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție orizontală 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 ** Precizia dintre puncte este fostă din segmentele conulate de care nu s-a luat decât vedere la milimetri.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 390 RON, -Chitanță internă nr.11270/13-12-2019 în suma de 390, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 261, 263.

Data soluționării,

10-01-2020

Data eliberării,

Asistent Registrator,

DANA NEU SALAGIAN

[Semnătură]
 Locul și data

Referent,

[Semnătură]
 Locul și data



SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

49/10.09.2020

Handwritten signature

CATRE PRIMARIA CAMPIA TURZII,

Va depunem alaturat raportul de evaluare pentru stabilirea
valorii de piata a terenului intravilan situat in Municipiul Campia
Turzii, *str.Ionel Floasiu, nr. 6* , județ Cluj, conform contractului
de servicii nr.107/03.09.2020

Cu stima,



SC EMY EVAL SRL

Ing.Sandu Veronica Ana

Raport de evaluare

Stabilire valoare de piata pentru vanzare Proprietate imobiliara:

Teren intravilan situat in

Municipiul Campia Turzii, str. Ionel Floasiu, nr. 6, judet Cluj

Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII



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

SC EMY EVAL SRL

-SEPTEMBRIE 2020-

10.09.2020

Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare pentru stabilire valoare de piata teren proprietate: *Teren intravilan situat în Municipiul Campia Turzii, str. Ionel Floasiu, nr. 6, pe teren se afla constructie finalizata (casa) județ Cluj, aflat in proprietatea*

PRIMARIEI CAMPIA TURZII.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către Primaria Municipiului Campia Turzii în scopul declarat la contractarea lucrării (stabilire valoare de piata terenului), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, valoarea adecvată este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Evaluarea a fost efectuat in ipoteza ca cea mai buna utilizare a proprietății este cea de teren CC, destinatie pe care o avea proprietatea la data efectarii inspectiei.

Inspekția în teren a avut loc pe data de 07.09.2020, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 07.09.2020 – 10.09.2020. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 10.09.2020. Valoarea de piata a terenului se va mentine pe o perioada de cel putin 3 luni .

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

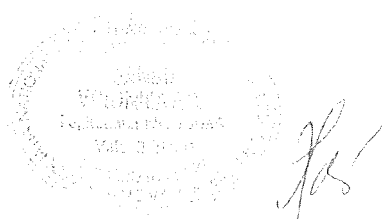
În evaluarea proprietății imobiliare s-au aplicat abordarea prin comparatia vanzarii. Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin comparatia vanzării .

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, valoarea de piata a terenului, fără TVA, este de:

**Valoarea de piata a terenului la data de 10.09.2020 este 3.300 Euro (16.034 lei),
11 Eur/mp(4.8590lei/mp)**

Firma noastră, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezența reprezentantului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referință
- raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative



Elaborat de :

Evaluator autorizat,

Ing Sandu Veronica Ana

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

| | | | | |
|--|--|-----|--------|-----|
| Client | PRIMARIACAMPIA TURZII | | | |
| Utilizator | PRIMARIACAMPIA TURZII | | | |
| Data raportului de evaluare | 08.09.2020 | | | |
| Data inspecției | 07.09.2020 | | | |
| Data evaluării | 10.09.2020 | | | |
| Evaluator autorizat | Sandu Danut, Evaluator Autorizat EI, EPI Legitimatie 15927 | | | |
| Compania de evaluare | SC EMY EVAL SRL | | | |
| Tip proprietate | Teren intravilan | | | |
| Carte Funciara/Numar Cadastral | CF 55772,CAD55772 | | | |
| Adresa proprietății | Localitatea CAMPIA TURZII , str. Ionel Floasiu, nr. 6, județ Cluj | | | |
| Cartier / amplasare | Zona perifericaa localității | | | |
| Tip teren | Intravilan | | | |
| Categorie | Curti –Constructii | | | |
| Utilități | Energie electrică , apă , canalizare,gaze | | | |
| Cale de acces | Drum public asfaltat | | | |
| Suprafete
Cad 55978 | Teren intravilan CC cu suprafata de 300 mp. | | | |
| Proprietar | PRIMARIACAMPIA TURZII | | | |
| Utilizare existentă | Proprietate cu destinație teren curti constructii , | | | |
| Curs de schimb valutar | 4,8590LEI/1 EUR | | | |
| VALOAREA DE PIAȚĂ estimată Pentru teren liber | 3.300 | EUR | 16.034 | LEI |
| Dreptul de proprietate | Considerat deplin | | | |
| Sarcini înregistrate | Evaluatorul a avut la dispozitie un extras de Carte Funciara,la Partea III – 42485 /13/12/2019 . Act administrativ nr 11583 din 26/08/2009 , emis de Primaria Campia Turzii , Act Administrativ 36114 , din 20.11.2019 , emis de Primaria Campia Turzii . Intabulare drept de folosinta gratuita MORAR IOAN RADU . | | | |
| Observații speciale | Nu este cazul. | | | |
| Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / doc. Cad.) | Nu este cazul. | | | |

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și Utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;

Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Evaluator Autorizat EPI, EI

Ing Sandu Veronica Ana



Capitolul 1 – Elemente introductive

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către SC EMY EVAL SRL, prin Sandu Veronica Ana, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15936. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la UNIQA ASIGURARI S.A.

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este PRIMARIACAMPIA TURZII.

Utilizatorul este PRIMARIACAMPIA TURZII

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață pentru concesiune proprietate publică nominalizată ca obiect al evaluării la data decontractului.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară Teren intravilan, situat în Localitatea CAMPIA TURZII, str. IONEL FLOASIU nr. 6, județ Cluj, în proprietatea PRIMĂRIEI CAMPIA TURZII.

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale (descrie detaliat în cap. 2).

Tipul valorii estimate; definiții

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adevărată este **valoarea de piață** așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020.

Data evaluării; moneda raportului

Inspecția a fost realizată de Sandu Danut , la data de 07.09.2020. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 10.09.2020.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR=4,8590lei, valabil pentru data de 10.09.2020. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii și s-au inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele (care atestă dreptul de proprietate): Extras de carte funciara nou 55772 ,au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate; .

- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor septembrie 2020;
- prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri ale tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare similare;

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

- nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către solicitantul evaluării;

- evaluare în baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării respectiv documente care atestă dreptul de proprietate;

- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;

- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;

- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, nu s-a făcut studiu geodezic, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și re-publicate privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile

urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;
- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirealor;
- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piațaimobiliară.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluata a fost determinata valoarea depiață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret înraport;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiileviitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de cătrepărți;
- raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publice și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar puteaapărea.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și Utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 6. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, nicio dată și în nicio circumstanță

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrulgeneral)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS102)
- SEV 103 – Raportare (IVS103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilorimobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicioexcludere.

Abordarea in evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul3 „Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață

2. Abordarea prinvenit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvata**abordarea prin piata (comparatia vanzarilor)**, deoarece sunt comparabile de piata relevante pentru acest tip de imobil, au fost identificate tranzacții pentru astfel de proprietati care sa poata constitui o piata relevanta a acestui tip de proprietate.

Nu s-a considerat adecvata cealalta metoda deoarece nu sunt suficiente comparabile de piata pentru inchiriere terenuri similare , care sa poata constitui o piata relevanta a acestui tip de proprietate.

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara constituita din „Teren intravilan” amplasat în Localitatea CAMPIA TURZII, str. Ionel Floasiu ,Nr.6 , județ Cluj.

Conform actelor puse la dispozitie, proprietate se compune din:

- Teren intravilan CC in suprafata de 300 mp- imprejmuit si cu constructie finalizata S+P+M cu Sc= 98 mp.**CONSILIUL LOCAL** al Municipiului **CAMPIA TURZII** deține drept deplin de proprietate, conform urmatoarelor acte si documente puse la dispozitie de solicitant:
- Extras CF nr. cerere 42485/13.12.2019 , ce cuprinde la pag 2 modalitatea cum a fost calculata suprafata cu coordonate STEREO 70 si schita cu forma terenului..

Proprietatea este situata in Mun Campia Turzii , Str Ionel Floasiu , nr. 6 jud. Cluj , intr-o zona rezidentiala cu proprietati case unifamiliale,in Cartierul Sarit, in zona periferica a orasului .

Date despre zonă și localizare



Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată cu deschidere frontală de 12,558 m, acces din strada asfaltată lănel Floasiiu.
- Aspect foarte favorabil al vecinătăților,
- acces la toate utilitățile zonei: apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, telefon, cablu Tv, toate fiind funcționale.

Caracteristici teren

- Forma - Formă neregulată.
- Caracteristici – folosință actuală intravilan, destinație – curți construcții.
- Utilități existente pe proprietate – apă, electricitate, canalizare, gaze
- Inclinare - Amplasamentul plan.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în piața terenurilor periferice din municipiul Campia Turzii. Piața acestor spații este o pieță urbană cu caracter local pe care activează atât agenți economici din județ cât și agenți economici din țară.

Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților terenuri intravilane situate în zona centrală ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în stagnare.

Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane situate în zona periferică și ea este o piață segmentată, atât urbană cu caracter local, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.

Scurtă analiză a pieței imobiliare

Câmpia Turzii, municipiul situat la 42 km față de Cluj, s-a transformat de câțiva ani, de când Industria Sârmei și-a diminuat considerabil activitatea. O mulțime de persoane din oraș fac zilnic naveta spre Cluj, spre noile locuri de muncă. Naveta e relativ ușoară pentru că microbuzele și/sau autobuzele companiei de transport care deservește această rută circulă din jumătate în jumătate de oră, iar timpul pentru a ajunge la destinație variază în funcție de condițiile din trafic, între 45 de minute și o oră.

La Câmpia Turzii s-au construit puține blocuri în ultima perioadă, în schimb, localnicii preferă să își construiască case, iar în ultimii ani s-au dezvoltat adevărate cartiere de vile spre periferia orașului. An de an, Primăria Câmpia Turzii eliberează tot mai multe autorizații de construire pentru case. Doar anul trecut au fost emise 54 de astfel de autorizații, cele mai multe în luna octombrie. Piața terenurilor este o piață în stagnare, sunt preturi cuprinse între 20 Eur/mp și 30 Eur/mp, în funcție de poziție,

La data prezentei evaluări piața imobiliară a terenurilor are câteva elemente definitorii:

- majoritatea terenurilor sunt deținute în majoritate de către operatori privați;
- piața imobiliară a terenurilor este dominată de vânzări; tendința generală a proprietarilor este să tranzacționeze terenurile: vânzare / închiriere;;
- tranzacțiile cu terenuri sunt în număr mediu ;
- s-au folosit oferte din CAMPIA TURZII, pentru terenuri similare ca suprafața , conf.

CMBU a proprietății –teren intravilan

- Ofertele de teren, în CAMPIA TURZII, pentru terenuri, sunt între 20 și 30 EUR/mp, în funcție de suprafața, amplasament, caracteristicile constructive și dotări.

– Prezentăm mai jos o analiză a pieței terenurilor intravilane poziționate periferic și semicentral.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate –teren, care este disponibilă pentru vânzare sau înredvență la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect-teren intravilan, aceasta este moderată.

Începând după revoluție, chiar cu condiții tot mai restrictive PUZ, numărul și valoarea tranzacțiilor cu terenuri au cunoscut o creștere semnificativă. Deși zona centrului municipiului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt situate între **20-30 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

☐ **Cererea solvabilă**

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă

dorința pentru cumpărare , la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza sanitară (pandemie), diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

☐ Echilibru

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu . Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține pe o perioadă de cel puțin 3 luni .

Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona periferică și mediană a loc. CAMPIA TURZII.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

| Utilizare analizată | Criterii CMBU | | | |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
| | Permisă legal | Posibilă Fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |
| Industrial | nu | Nu | nu | Nu |
| Comercial | Nu | Da | Da | Da |
| Rezidențial | Da | Da | Da | Da |

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de proprietate rezidențială.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

| Utilizare analizată | Criterii CMBU | | | |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
| | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |
| Industrial | nu | Nu | nu | nu |
| Comercial | Nu | Da | da | da |
| Rezidențial | Da | Da | Da | da |

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren pentru dezvoltări rezidențiale**, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea actuală, de **proprietate imobiliară rezidențială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea CMBU-teren pentru spațiu rezidențial.

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețurile de cotăție sau ofertede

preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.

2. Abordarea prin venit –în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin piața .

Abordarea prin venit nu este adecvată ,deoarece nu sunt suficiente oferte de chirii .

Având în vedere lipsa informațiilor cu privire la oferte/tranzacții cu proprietăți similare din zona analizată - în cadrul acestui raport nu a fost aplicată abordarea prin venit.

Abordarea prin piața

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general, respectiv SEV 104 "Tipuri ale valorii", având definiția:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Pe piața specifică a subiectului există suficiente informații pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit. Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

S-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și zonelor asimilate.

Analiza caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea ajustărilor au urmărit (cuantificarea percepției pieței pentru) elementele de comparație consacrate: Drepturi de proprietate, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizare, Caracteristici fizice, Caracteristici economice, Utilizarea.

Evaluatorul a analizat informațiile de piață existente (parte din ele expuse în analiza de piață).

În lipsa unor tranzacții certe de proprietăți similare, vândute "la piață" și transparent, complet și real declarate¹ în actele bilaterale², evaluatorii au apelat și la oferte curente³ expuse pe piață și suficient descrise.

Prețurile de ofertare astfel regăsite au fost analizate⁴ prin prisma credibilității⁵ și au fost ajustate negativ ca echivalent al unei potențiale tranzacții.

Dintre acestea s-au reținut doar cele considerate a fi mai relevante⁶, în sensul asemănării cu subiectul.

Comparabilele au fost extrase din analiza de piață, fiind dezvoltate/prezentate relevant în cele de mai jos:

OFERTE TERENURI CAMPIA TURZII

¹ din punct de vedere a sferei tranzacției

² inclusiv cele suspuse fiscalității și taxării tranzacțiilor, sau avantajelor fiscale oferite de stat

³ De proprietăți similare disponibile pe piață

⁴ ca relevanța acestor informații, clar stabilite și criticanalizate

⁵ evaluatorii s-au asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice de bază conforme cu informațiile scriptice

⁶ Celelalte informații de piață fiind expuse în analiza de piață și furnizând informații utilizate de evaluator pentru ajustări, reconciliere șamd.

| nr crt | Localizare | Suprafata (mp) | Deschidere | Acces | Tip Drum de acces | Utilitati | Destinatie | Amenajari | Pret (euro) | Pret/mp |
|--------|---|----------------|------------|---------------|-------------------|-----------|-------------------------|----------------------|-------------|---------|
| 1 | https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-campia-turzii-IDdYL5l.html#0c1e5f413c | 1000 | 15 ml | Drum asfalt | Drum public | toate | Rezidentiala - POT 35% | liber de constructii | 20.000 € | 20 € |
| 2 | https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-campia-turzii-IDb7IMZ.html#0c1e5f413c | 3200 | 20 ml | Drum asfaltat | Drum public | toate | Rezidentiala - POT 30% | liber de constructii | 80.000 € | 25 € |
| 3 | https://www.olx.ro/oferta/teren-pentru-casa-IDdGnVX.html#0c1e5f413c | 2400 | 20 ml | Drum asfaltat | Drum public | toate | Rezidentiala - POT 35% | liber de constructii | 72.000 € | 30 € |
| 4 | https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-pentru-casa-campia-turzii-ID9BS1z.html#0c1e5f413c | 2100 | 25 | Drum asfalt | Drum public | toate | Rezidentiala - POT 35 % | liber de constructii | 58.800 € | 28 € |

CALCUL VALOARE TEREN

| Proprietate subiect | | Comp_1 | Comp_2 | Comp_3 | Comp_4 |
|--|-----------|---|---|---|---|
| Campia Turzii , jud. Cluj | | https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-campia-turzii-IDdYL5l.html#0c1e5f413c | https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-campia-turzii-IDb7IMZ.html#0c1e5f413c | https://www.olx.ro/oferta/teren-pentru-casa-IDdGnVX.html#0c1e5f413c | https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-pentru-casa-campia-turzii-ID9BS1z.html#0c1e5f413c |
| 300 | suprf. | 1000 | 3200 | 2400 | 2100 |
| 12.558 | front | 15 ml | 20 ml | 20 ml | 25 |
| 10.09.2020 | data | actual | actual | actual | actual |
| Pret | | 20,000 € | 80,000 € | 72,000 € | 58,800 € |
| Prețul de Vânzare fara TVA (EUR/mp) | | 20 € | 25 € | 30 € | 28.00 € |
| ajustare Oferta~ Tranzactie (%) | | -10.0% | -10.0% | -10.0% | -10.0% |
| ajustare Oferta~ Tranzactie | | -€ 2 | -€ 3 | -€ 3 | -€ 3 |
| Prețul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp) | | 18 € | 23 € | 27 € | 25 € |
| ELEMENTE DE COMPARATIE | | | | | |
| DREPT DE PROPRIETATE | liber | liber | liber | liber | liber |
| Ajustare EUR/mp | | € 0.0 | € 0.0 | € 0.0 | € 0.0 |
| Preț ajustat(EUR/mp) | | 18.0 € | 22.5 € | 27.0 € | 25.2 € |
| CONDIȚII DE FINANȚARE | cash | similar | similar | similar | similar |
| Ajustare EUR/mp | | € 0.0 | € 0.0 | € 0.0 | € 0.0 |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 18.0 € | 22.5 € | 27.0 € | 25.2 € |
| CONDIȚII DE VÂNZARE | normal | similar | similar | similar | similar |
| Ajustare EUR/mp | | € 0.0 | € 0.0 | € 0.0 | € 0.0 |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 18.0 € | 22.5 € | 27.0 € | 25.2 € |
| CONDIȚII DE PIAȚĂ | data eval | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Ajustare EUR/mp | | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € |
| Preț ajustat (EUR/mp) | | 18 € | 23 € | 27 € | 25 € |
| LOCALIZARE, ACCES | | Mai bine plasat | Mai bine plasat | Mai bine plasat | Mai bine plasat |
| Ajustare localizare, acces(%) | | -5.0% | -5.0% | -5.0% | -5.0% |
| Ajustare EUR/mp | | -1.0 € | -1.0 € | -1.0 € | -1.0 € |
| CARACTERISTICI FIZICE | | | | | |

| | | | | | |
|--|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ajustare forma (%) | | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Ajustare EUR/mp | | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € |
| Ajustare supraf (%) | | -35.0% | -46.0% | -43.0% | -42.0% |
| Ajustare EUR/mp | | -6.0 € | -10.0 € | -12.0 € | -11.0 € |
| Ajustare front (%) | | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Ajustare EUR/mp | | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € |
| Corecție topograf (%) | | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Ajustare EUR/mp | | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € |
| UTILITĂȚI | | TOATE | TOATE | TOATE | TOATE |
| Ajustare EUR/mp | | 0.0 € | 0.0 € | 0.3 € | 0.1 € |
| AMENAJĂRI | | liber de constructii | liber de constructii | liber de constructii | liber de constructii |
| Ajustare EUR/mp | | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € |
| ZONAREA si CEA MAI BUNA UTILIZARE | Intravilan | intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| Ajustare (%) | | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Ajustare EUR/mp | UNITAR | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € | 0.0 € |
| Valoare ajustată (EUR/mp) | 11 € | 11 € | 12 € | 14 € | 13 € |
| Ajustare totală brută | (absolut) | 7.0 € | 11.0 € | 13.3 € | 12.1 € |
| | (%) | 39% | 49% | 49% | 48% |
| Valoare ajustată rotunjită teren (EUR) | 3,300 € | * | | | |

Valoare teren Eur/mp = 11 Eur/mp

Valoare totala teren = 300 mp * 11 Eur/mp = 3.300 Eur

Determinarea valorii de piata

Estimăm că valoarea de piata pentru proprietate publică „teren intravilan „ din Mun. CAMPIA TURZII, str. Ionel Floasiu ,Nr. 6, județ Cluj, proprietatea publică a PRIMARIEI CAMPIA TURZII, la data de 10.09.2020 este:

PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

Valoare de piata teren =3.300 Eur(16.034 lei)



Evaluator Autorizat,
Sandu Veronica Ana

ANEXA FOTO

EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE

EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE

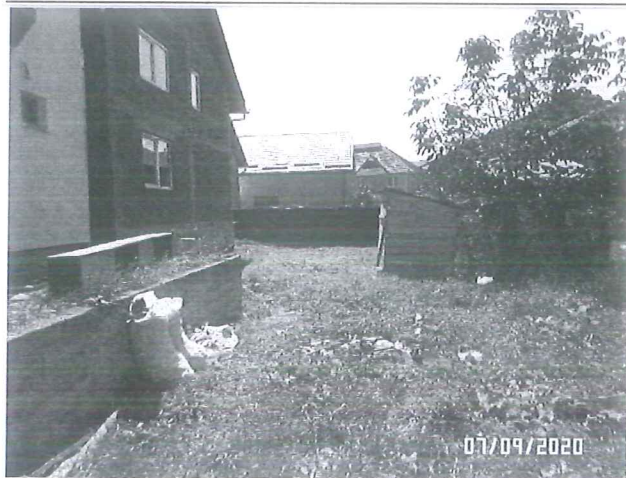
Campia Turzii , str Ionel Floasiu , nr 6 , jud Cluj



Vedere teren si casa



Vedere teren proprietate



Vedere cale de acces si vecinatati



Vedere vecinatati , biserica



Vedere vecinatati Scoala Generala



ANEXA DATE DE PIATA

Oferte terenuri:

Comp 1 .

Vand teren Campia Turzii

20 € Negociabil

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

- Oferit de Proprietar

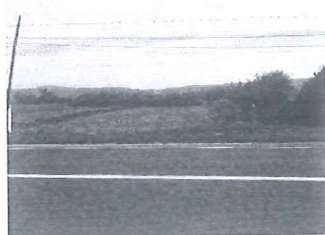
Descriere

Vand teren in Campia Turzii, strada Iancu Jianu, vis-a-vis de fabrica Henkel. Mai multe detalii la nr de telefon.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-campia-turzii-IDdyL5l.html#0c1e5f413c>

Comp 2.



Vând teren in Campia Turzii

25 €Negociabil

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

- Oferit de Proprietar
- Extravilan / intravilan
- Intravilan
- Suprafata utila 3 200 m²

Descriere

Vând una sau doua parcele de teren in suprafata de 1600 metri pătrați fiecare parcela. Terenurile sunt intabulate, cu toate utilitățile la margine. Fiecare parcela are un front stradal de 20 m. Prețul e de 25€ pe metrul pătrat. Terenul se afla la intrare in comuna Luna pe partea stânga cum vii de la Campia Turzii.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)

- [Adaugat de pe telefon](#) *La 15:41, 6 septembrie 2020*
- Vizualizari: **6675**
- Numar anunt: **164322505**

Raporteaza

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

[Vrei sa afli si alte sfaturi de la noi? Descopera-le aici.](#)

Alin

Pe site din feb 2014

- **0756 651 733**



Mesajul tau
Adauga fisier
Vanzator

Alin

Pe site din feb 2014 [Anunturile utilizatorului](#)

- [Trimite mesaj](#)
- **0756 651 733**

Loc de intalnire

Campia Turzii, judet Cluj

Vezi pe harta

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-campia-turzii-IDb7tMZ.html#0c1e5f413c>

Comp 3.

Teren pentru casa

30 € Negociabil

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

- [Oferit de Proprietar](#)
- [Extravilan / intravilan](#) **Intravilan**

- Suprafata utila **2 400 m²**

Descriere

Pretul este 30 euro/mp, terenul este situat intre case pe str. Academician David Prodan (fosta Iancu Jianu). Utilitatile sunt la marginea terenului.

- Adaugat *La 11:41, 6 septembrie 2020*
- Vizualizari: **948**
- Numar anunt: **202194211**

Raporteaza

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

Vrei sa afli si alte sfaturi de la noi? Descopera-le aici.

Marius

Pe site din aug 2013

- **0748 551 855**



Mesajul tau

Adauga fisier

Vezi pe harta

<https://www.olx.ro/oferta/teren-pentru-casa-IDdGnVX.html#0c1e5f413c>

Comp 4.

Vand teren intravilan pentru casa Campia Turzii

28 €

Promoveaza anuntul

- Oferit de Proprietar
- Extravilan / intravilan **Intravilan**
- Suprafata utila **2 100 m²** .

Descriere

Vand teren intravilan 2100 mp in Campia Turzii, str. 1 Decembrie 1918, nr. 206. Cartier Sancai.

Se vinde doar unei persoane tot terenul, nu se parceleaza.

Pret 58800 euro.

Mai multe detalii doar la telefon **0742 766 140** - .

Vezi aici pe harta:

goo.gl/E7tPiY

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

- Adaugata de pe telefon *La 21:33, 3 septembrie 2020*
- Vizualizari: **12114**
- Numar anunt: **142012833**

Raporteaza

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

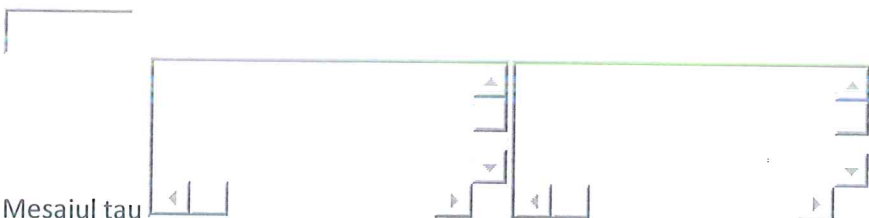
Vrei sa afli si alte sfaturi de la noi? Descopera-le aici. [Top of Form](#)

Alina

Pe site din aug 2013

- **0742 766 140**

Arata telefon



Mesajul tau
Adauga fisier
Vanzator

Alina

Pe site din aug 2013 Anunturile utilizatorului

- Trimite mesaj
- **Suna vanzatorul** Arata telefon

Loc de intalnire

Campia Turzii, judet Cluj

Vezi pe harta

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-pentru-casa-campia-turzii-ID9BS1z.html#0c1e5f413c>



ROMÂNIA
Județul CLUJ
Consiliul local CÂMPIA TURZII
Str: Laminoriștilor, Nr.2
Telefon: 0264268001; 0264268002; 0264268004 Fax: 0264261467
<http://www.campiaturzii.ro> e-mail: primariact@campiaturzii.ro;

Comisia de specialitate nr.2 - pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții

AVIZ

La proiectul de hotărâre
privind aprobarea vânzării directe a unui teren aflat în domeniul privat al municipiului
Câmpia Turzii, atribuit în temeiul Legii nr.15/2003, către proprietarul construcției edificată pe
acest teren

Comisia de specialitate nr.2 din cadrul Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, s-a întrunit în ședința de lucru din data de 12.11.2020 în scopul dezbaterii și avizării proiectului de hotărâre menționat mai sus.

Proiectul de hotărâre este avizat pentru legalitate de către Secretarul General al Municipiului Câmpia Turzii.

Comisia de specialitate, analizând documentele care au stat la baza inițierii proiectului de hotărâre, în urma dezbaterilor, constată că îndeplinește condițiile legale pentru punerea în discuție și avizare.

Comisia de specialitate nr.2 - Avizează favorabil proiectul de hotărâre

și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de către inițiator (eventualele amendamente se vor specifica în procesul-verbal de sedință).

Prezentul Aviz a fost emis cu 5 voturi pentru, 0 voturi împotriva, _____ abțineri.

PREȘEDINTE COMISIE
PĂTRUȚIU MIHAIL IULIU