



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL CÂMPIA TURZII  
Str. Laminoriștilor, Nr.2  
Telefon: 0264368001; 0264368002; 0264368004 Fax: 0264365467  
<http://www.campiaturzii.ro> e-mail: [primaria@campiaturzii.ro](mailto:primaria@campiaturzii.ro);

## HOTĂRÂRE Nr. 197 din 31.10.2019

**privind aprobarea stingerii parțiale a creanței bugetare curente, pe care Municipiul Câmpia Turzii le are împotriva societății INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A., prin dare în plată, respectiv transferul de la debitor la creditor a dreptului de proprietate și a posesiei asupra unor bunuri imobile**

Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, întrunit în ședința extraordinară din data de 31.10.2019; Analizând proiectul de hotărâre nr.34371 din 31.10.2019, privind aprobarea stingerii parțiale a creanței bugetare curente, pe care Municipiul Câmpia Turzii le are împotriva societății INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A., prin dare în plată, respectiv transferul de la debitor la creditor a dreptului de proprietate și a posesiei asupra unor bunuri imobile, inițiat de Primarul Municipiului, domnul Dorin Nicolae LOJIGAN;

Având în vedere:

- Raportul de evaluare înregistrat sub nr.28410 din 05.09.2019, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, DAVID CONSTANTIN MĂDĂLIN PFA;
- Adresa de completare formulată de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, DAVID CONSTANTIN MĂDĂLIN PFA, înregistrată sub nr.29649 din 17.09.2019;
- Raportul Comisiei de negociere desemnată prin HCL nr.79 din 23.05.2019, înregistrat sub nr.34263 din 30.10.2019;
- Adresa nr.215 din 25.10.2019 a societății INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A., societate în reorganizare, înregistrată la instituția noastră sub nr.33868 din 28.10.2019, privind acordul și condițiile de stingere parțială, prin darea în plată, a obligațiilor fiscale pe care le are față de Municipiul Câmpia Turzii;

În conformitate cu prevederile:

- art.95 alin.(6), lit.E din Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței, referitoare la darea în plată a bunurilor debitorului către creditor;
- art.1492 din Noul Codul Civil;

Văzând Raportul de specialitate nr.34372 din 31.10.2019, precum și avizul favorabil dat proiectului de hotărâre de către comisia de specialitate nr.1;

Luând în considerare prevederile Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii;

Fiind îndeplinite prevederile cuprinse la art.133-140 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin.(2) lit.c), art.133 alin.(2), lit.a), art.134 alin (4), art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** – Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr.28410 din 05.09.2019 și adresa înregistrată sub nr.29649/17.09.2019, întocmite de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, DAVID CONSTANTIN MĂDĂLIN PFA, pentru evaluarea imobilului înscris în CF nr.51370 nr. cadastral 51370 Câmpia Turzii, în suprafață de 44805 mp., respectiv a imobilului înscris în CF nr. 55711 nr. cadastral 55711 Câmpia Turzii, provenit din CF nr.55162 Câmpia Turzii, în suprafață de 847 mp., conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** – Se însușește Raportul înregistrat sub nr.34263 din 30.10.2019, al Comisiei de negociere desemnată prin HCL nr.79 din 23.05.2019, constituită pentru inițierea demersurilor necesare în vederea stingerii prin dare în plată a obligațiilor curente datorate de societatea INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII SA, societate în reorganizare, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3** – Se aprobă transferul de la debitorul INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A., la creditorul Municipiul Câmpia Turzii, a dreptului de proprietate și a posesiei asupra unor bunuri imobile în suprafață totală de 45652 mp compusă din: teren cu construcții în suprafață de 44805 mp., înscris în CF nr.51370 nr. cadastral 51370 Câmpia Turzii și teren în suprafață de 847 mp. înscris în CF nr.55711 nr. cadastral 55711 Câmpia Turzii - provenit din CF nr.55162 Câmpia Turzii, prin darea în plată, în vederea stingerii parțiale a creanței bugetare curente.

**Art.4** – Se aprobă încheierea contractului de dare în plată în formă autentică, având ca obiect stingerea parțială a creanței bugetare curente, pe care Municipiul Câmpia Turzii o are împotriva societății INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A., prin dare în plată, respectiv transferul de la debitor la creditor a dreptului de proprietate și a posesiei asupra imobilelor în suprafață totală de 45652 mp. compusă din: teren cu construcții în suprafață de 44805 mp. înscris în CF nr.51370 nr. cadastral 51370 Câmpia Turzii și teren în suprafață de 847 mp înscris în CF nr. 55711 nr. cadastral 55711 Câmpia Turzii - provenit din CF nr.55162 Câmpia Turzii.

**Art.5** – Imobilele menționate la art.3 și art.4, vor fi preluate de creditorul Municipiul Câmpia Turzii de la debitorul INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A., prin darea în plată, la valoarea de 14,21 euro/mp (fără TVA) respectiv 16,91 euro/mp (TVA inclus), rezultând astfel prețul total al tranzacției de 771.975,32 euro (cu toate taxele fiscale incluse), preț care va fi echivalat în lei, la cursul BNR din ziua încheierii contractului de dare în plată în formă autentică, conform Raportului comisiei de negociere înregistrat sub nr.34263/30.10.2019.

**Art.6** – Se mandatează Primarul Municipiului Câmpia Turzii sau în lipsa acestuia Secretarul General al Municipiului Câmpia Turzii, să semneze în numele și pentru Municipiul Câmpia Turzii, contractul de dare în plată în formă autentică.

**Art.7** – Prezenta hotărâre are un caracter individual.

**Art.8** – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii prin Direcția Economică, Serviciul Încasare Urmărire și Executare Silită, Serviciul Stabilire Taxe și Impozite și Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului.

**Art.9** – Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
Emil NICOARĂ



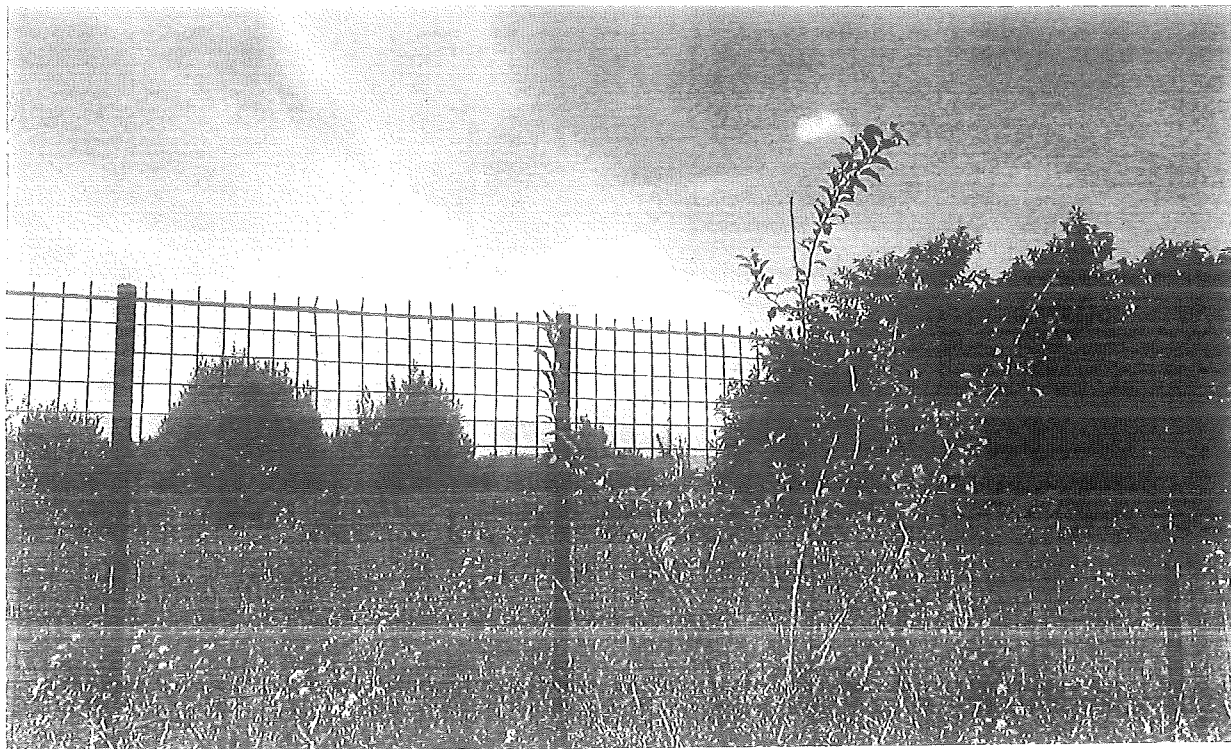
**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**  
Nicolae ȘTEFAN

VOTURI: pentru: 18  
împotriva: --  
abțineri: --  
Numărul consilierilor în funcție: 19  
Numărul consilierilor prezenți: 18



2017/10/10

# RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN



**BENEFICIAR: MUNICIPIUL CAMPIA TURZII**

**EVALUATOR: EC. DAVID CONSTANTIN MADALIN**

(06.07.19)  
David Constantin Madalin  
Comuna Campia Turzii  
Jud. Cluj  
11.02.2019

## CUPRINS

### I. INTRODUCERE

#### 1. REZUMAT

- 1.1 Identificarea proprietatii
- 1.2. Beneficiarul Evaluarii. Scopul și utilizarea
- 1.3. Opinia evaluatorului
- 1.4 Declarația de conformitate
- 1.5 Ipoteze speciale și circumstanțe limitative

#### 2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

### II. PREMIZELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze generale și Condiții limitative
- 2.2 Obiectul, scopul și utilitatea evaluării
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Tipul de valoare estimată
- 2.5 Data estimării valorii
- 2.6 Inspectia proprietatii
- 2.7 Riscul evaluării
- 2.8. Clauza de nepublicare
- 2.9 Surse de informații

### III. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii imobiliare
- 3.2 Descriere juridica
- 3.3. Date privind amplasamentul
- 3.4 Descriere constructiei
- 3.5 Istoric, date privind piata

### IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

- 4.1 Cea mai buna utilizare
- 4.2 Evaluare teren
- 4.3 Abordarea prin costuri
- 4.4 Abordarea prin comparatia vanzarilor
- 4.5 Abordarea prin venituri

### V. ANEXE

- 5.1 Fotografii
- 5.2 Acte de proprietate - extras funciar
- 5.3 Plan de situație, schite



## I. INTRODUCERE

### 1. REZUMAT

#### 1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară aflată în proprietatea S.C. MECHEL S.A CAMPIA TURZII.

“Teren intravilan” situat în loc. Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr. 145, jud. Cluj și aparține S.C. MECHEL S.A CAMPIA TURZII, conform CF 51370 Campia Turzii, terenul intravilan are o suprafață de 44.805 mp.

#### 1.2 Beneficiarul evaluării Scopul și utilizarea evaluării

*Beneficiarul evaluării:* MUNICIPIUL CAMPIA TURZII

*Scopul evaluării :* Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a proprietății

#### 1.3 Opinia evaluatorului

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare Bunuri 2018:

- ✓ IVS1 - „valoarea de piață – baza de evaluare”
- ✓ IVS2- „baza de evaluare diferită de valoarea de piață”
- ✓ GNI.- „evaluarea proprietății imobiliare”

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unor: „valori de piață” conform standardului internațional de evaluare IVS 2

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate la data de 25.07.2019, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**637.100 euro respectiv 3.008.259 lei**

- Valoarea nu cuprinde TVA
- Valoarea cuprinde terenul și amenajările lui ;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4,7218 lei.
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).



#### 1.4. Declarația de conformitate

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de evaluator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

#### 1.5 Ipoteze speciale și circumstanțe limitative

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu reprezentantul MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII , imobilul este inclus in intravilanul localitatii Campia Turzii.

Evaluarea este facuta in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.

Selectarea metodelor de evaluare utilizate și modalitatea de aplicare s-au făcut ținând cont de statutul actual al proprietății evaluate, astfel încât valorile estimate să conducă cel mai probabil la valoarea proprietății, respectiv la valoarea de piață , așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare Bunuri 2018.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile care i-au fost puse la dispoziție privind tranzacții de proprietăți similare, existând posibilitatea derulării și a altor tranzacții de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

## **2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam ca :

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influenta legata de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

EVALUATOR:  
Ec. DAVID MADALIN  
Legitimatie ANEVAR Nr. 12012



## II. PREMIZELE EVALUARII

### 2.1 Ipoteze generale si Conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în



- care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
  9. Pe teren sunt edificate o serie de construcții demolabile.
  10. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
  11. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
  12. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
  13. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
  14. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

## 2.2 Obiectul, scopul si utilitatea evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată din :  
"Teren intravilan" situat în loc. Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr. 145, jud. Cluj și aparține S.C. MECHEL S.A. CAMPIA TURZII, conform CF 51370 Campia Turzii, terenul intravilan are o suprafață de 44.805.

### Scopul evaluarii

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a proprietății.

## 2.3 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietarul imobilului descris mai sus – S.C MECHEL S.A. CAMPIA TURZII cu domiciliul în loc. Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr. 145, jud. Cluj. Conform CF 51370 Campia Turzii, terenul intravilan are o suprafață de 44.805.

Este evaluat întregul drept de proprietate.

Evaluarea este făcută în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

## 2.4 Tipul de valoare estimată

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2018), în special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general;
- ✓ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării;

În această ipoteză, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadru general.

*Valoarea de piață „este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Metodologia de evaluare aplicată include

- Metoda comparațiilor de piață teren

## 2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei iulie 2019, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la data de 25.07.2019.

## 2.6 Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata în data de 19.07.2019, în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea de evaluat, au fost analizate documentele, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

## 2.7 Riscul evaluarii

Continutul si forma raportului sunt realizate la cererea finantatorului-destinatarul lucrării.  
Față de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru proprietatile de tip teren intravilan, nu există în momentul de față alte riscuri (din punct de vedere al garanției).

## 2.8. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară

## 2.9 Surse de informatii

La elaborarea prezentului raport s-au folosit :

- documentele puse la dispoziție de reprezentantul MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII privind proprietatea imobiliară analizată;
  - informații privind situația juridică a proprietății, primite de la reprezentantul Consiliului Local al orasului Campia Turzii etc.
  - informații furnizate de agenții imobiliare, cotidiene și publicații de profil locale , informații primite de către evaluator la inspecția fiecărui amplasament asemănător, care a făcut obiectul unei tranzacții și care a fost utilizată ca și bază de comparație în prezentul raport de evaluare.
  - documentele și informațiile legate de imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziție de către beneficiar, acesta având responsabilitatea veridicității și corectitudinii informațiilor furnizate.
- Standardele de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2018),



## 3. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI IMOBILIARE

### 3.1. Definirea pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este de lungă durată.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară din Campia Turzii nu se poate considera o piață deosebit de activă. Orasul Campia Turzii a cunoscut o usoară dezvoltare a pieței imobiliare cu proprietati de tip rezidential, commercial, industrial, administrativ si terenuri, sumele împrumutate de clienți pentru achiziționarea unei astfel de proprietati înregistrand o usoară creștere față de anii trecuti datorita inmultirii oportunitatilor de investitii.

### **3.2. Piața terenurilor**

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor s-a modificat în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație, utilități și parametrii specifici.

Terenurile din orasul Campia Turzii sunt valorificate în vederea dezvoltării segmentului industrial și au un preț ridicat.

### **3.3. Oferta competitivă**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere 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.

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată și asimilabile sunt cuprinse între 9-21 EUR/mp în funcție de geometrie, poziționare și utilități.

### **3.4. Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca 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. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru a analiza cererea de proprietăți de tip teren intravilan pe piața imobiliară este necesară o identificare a segmentelor de populație care manifestă interes: Dezvoltatori imobiliari, numărul în creștere al investitorilor din zona, puterea de cumpărare a populației din orasul Campia Turzii care este moderată, salariile nefiind corelate cu inflația și cu creșterea prețurilor duc la o cerere medie pentru proprietăți de acest tip.

## **RAPORTUL CERERE- OFERTĂ**

Piața se definește ca o piață în echilibru, deoarece cererea este aproximativ egală cu oferta.

## 4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 4.1. Identificarea proprietății.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată din :

“Teren intravilan” situat în loc. Campia Turzii, jud. Cluj. Conform CF 51370 Campia Turzii, terenul intravilan are o suprafață de 44.805 mp.

### 3.2. Situația juridică a proprietății

Proprietarul imobilului descris mai sus – S.C MECHEL S.A. CAMPIA TURZII. Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cu titlu anterior de drept lege, construcție proprie și alipire, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 prin Act notarial nr. 1860, din 01/10/2010 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN.

**Conform CF 51370 Campia Turzii, terenul intravilan are o suprafață de 44.805.**

Este evaluat întregul drept de proprietate.

Evaluarea este făcută în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

### 3.3. Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare constă în “Teren intravilan” situat în loc. Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr. 145, jud. Cluj.

Accesul la proprietate se face de pe drum asfaltat, str. Laminoristilor.

Amplasamentul dispune de utilități în apropiere.

În această zonă conform informațiilor primite de la beneficiar, există loturi de teren liber de construcții.

Suprafața totală a terenului este : St = 44.805

Forma amplasamentului este aproximativ dreptunghiulară.

Topografia amplasamentului este teren plan.

### 3.4. Descrierea proprietății imobiliare

Teren intravilan în suprafață de 44.805, situat în loc. Campia Turzii, jud. Cluj.

- Terenul are formă dreptunghi, cu deschidere la drum asfaltat, str. Laminoristilor.
- Dispune de utilități - curent, apă, canal și gaz la limita terenului.
- Pe acest teren nu sunt edificat construcții. În CF apar două construcții industriale și edilitare, însă ele nu au putut fi observate în cadrul inspecției. Faptul că ele nu mai există, a fost confirmat de către beneficiarul lucrării.
- Suprafața terenului este de 44.805 mp. conform datelor furnizate de către beneficiar.
- Terenul este plan.
- Terenul este împrejmuit cu gard de fier și ciment.
- În concluzie, nicio clădire nu face obiectul acestei evaluări.



## IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

### 4.1.Cea mai buna utilizare

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

Deci cea mai buna utilizare este teren intravilan, in utilizarea cea mai eficienta. Terenul este principala sursa pentru orice venit generat de proprietate. Valoarea terenului poate fi egala sau chiar mai mare decat valoarea intregii proprietati, chiar daca pe amplasament sunt localizate constructii substantiale.

Cea mai buna utilizare este considerata a fi utilizarea actuala „curti constructii” .

### 4.1.Evaluarea terenului

Pentru *evaluarea terenului* s-au avut în vedere următoarele considerente :

- Inscrierea in CF
- Suprafețele de teren dupa marime
- Racordarea la utilitati in apropiere.

Caracteristici fizice ale terenului.

“Teren intravilan”, situat in loc. Campia Turzii, jud. Cluj.

Suprafața totală a terenului este :  $St = 44.805$ .

Forma amplasamentului este aproximativ dreptunghiulara.

Topografia amplasamentului este teren plan.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilelor subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul terenurilor intravilane.

Valoarea terenurilor s-a determinat pornind de la premiza terenului liber.

Pentru evaluarea terenului se utilizează în general șase abordări : comparația directă, proporția, extracția, parcelarea, tehnica reziduală, și capitalizarea rentei de bază.

În cazul proprietății de evaluat, având în vedere că există o frecvență bună a tranzacțiilor în zonă, metoda care se va aplica va fi: *metoda comparațiilor directe*

### Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Analiza comparațiilor directe, este o tehnică calitativă, studiază relațiile indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

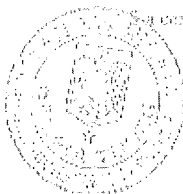
Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate (pozitiv sau negativ) funcție de diferențieri.

*Elementele de comparație* sunt : drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice (suprafață, formă, topografie) dotarea cu utilități (apă, canal, electricitate, telefon, gaz).

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare din țara, ziarele locale și publicațiile de specialitate care prezintă prețuri ale terenurilor tranzacționate în zona.

S-au tranzacționat și terenuri la prețuri din afara acestei plaje de prețuri dar acele tranzacții nu le luăm în considerare fiind tranzacții speciale, particulare (amplasare deosebită, relații speciale între vânzător și cumpărător, etc.), fapt ce face să nu se încadreze în condițiile necesare a fi îndeplinite de tranzacțiile de pe o piață liberă, tranzacții ce determină valoarea de piață.

Oferte comparabile "Teren intravilan"  
Tranzacție I



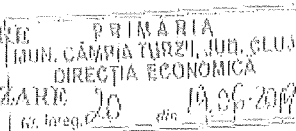
la cerut autentificarea prezentului înscris:

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

ȘI

196/04  
CONTRACT DE VÂNZARE



I. ACT DE DEZLIPIRE

Noi, POP STELIAN, cetățean român, domiciliat în sat Ceaușu Mare, numărul 389A, comuna Ceaușu Mare, județul Cluj, având cod numeric personal 1821103124607, și soția POP ALEXANDRA cetățean română, domiciliată în municipiul Turda, strada Regeului, numărul 29, județul Cluj, având cod numeric personal 2870901124952, în calitate de proprietari, — văzând documentația cadastrală pentru dezlipirea imobilului întocmită de Valer Grigore Lucian și înregistrată la Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Turda sub nr. 13209/06.05.2019, pe care ne-am însușit-o, consimțim la dezlipirea imobilului situat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, județul Cluj, înscris în Cartea funciară nr. 55081 Câmpia Turzii, conștând în teren, având categoria de folosință „arabil” în suprafață de 5.666 (cinsimțisasesuteșaizeceșisase) m.p., de sub A1, număr cadastral 55081, și, la individualizarea imobilelor formate după cum urmează:

a) imobil având număr cadastral atribuit 55547 conștând în teren, având categoria de folosință „arabil” în suprafață de 1.360 (miamiechisute) m.p., și

b) imobil având număr cadastral atribuit 55548 conștând în teren, având categoria de folosință „arabil” în suprafață de 4.366 (patrumilchisuteșaizeceșisase) m.p.,

și solicităm înmatricularea imobilelor formate prin prezentul act pe numele și în favoarea noastră POP STELIAN și soția POP ALEXANDRA, cu bun conștinț, cu vîla anterior de câmpărire și dezlipire.

Noi, Pop Stelian și Pop Alexandra, declaram că, terenul supus dezlipirii este proprietatea noastră, nu există niciun litigiu actual în privința dreptului de proprietate asupra acestuia, terenul nu a fost scos din circuitul civil, nu l-am testat, nu am promis niciunei persoane înstrăinarea lui, nu a fost adus în garanție pentru niciun fel de obligații și este cu plata taxelor la zi conform certificatului de încasare șteală pentru persoane fizice privind încapozite și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. 16113 din data de 22.05.2019 emis de Municipiul Câmpia Turzii - Impozite și taxe locale.

În cartea funciară sub B7 s-a notat recepția propunerii de dezmembrare în baza documentației folosite la întocmirea acestui act, prin încheierea nr. 14550/16.05.2019.

Prezentul act împreună cu documentația cadastrală pentru dezlipire vor fi depuse prin biroul notarial la Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Turda pentru efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară corespunzătoare.

II. CONTRACT DE VÂNZARE

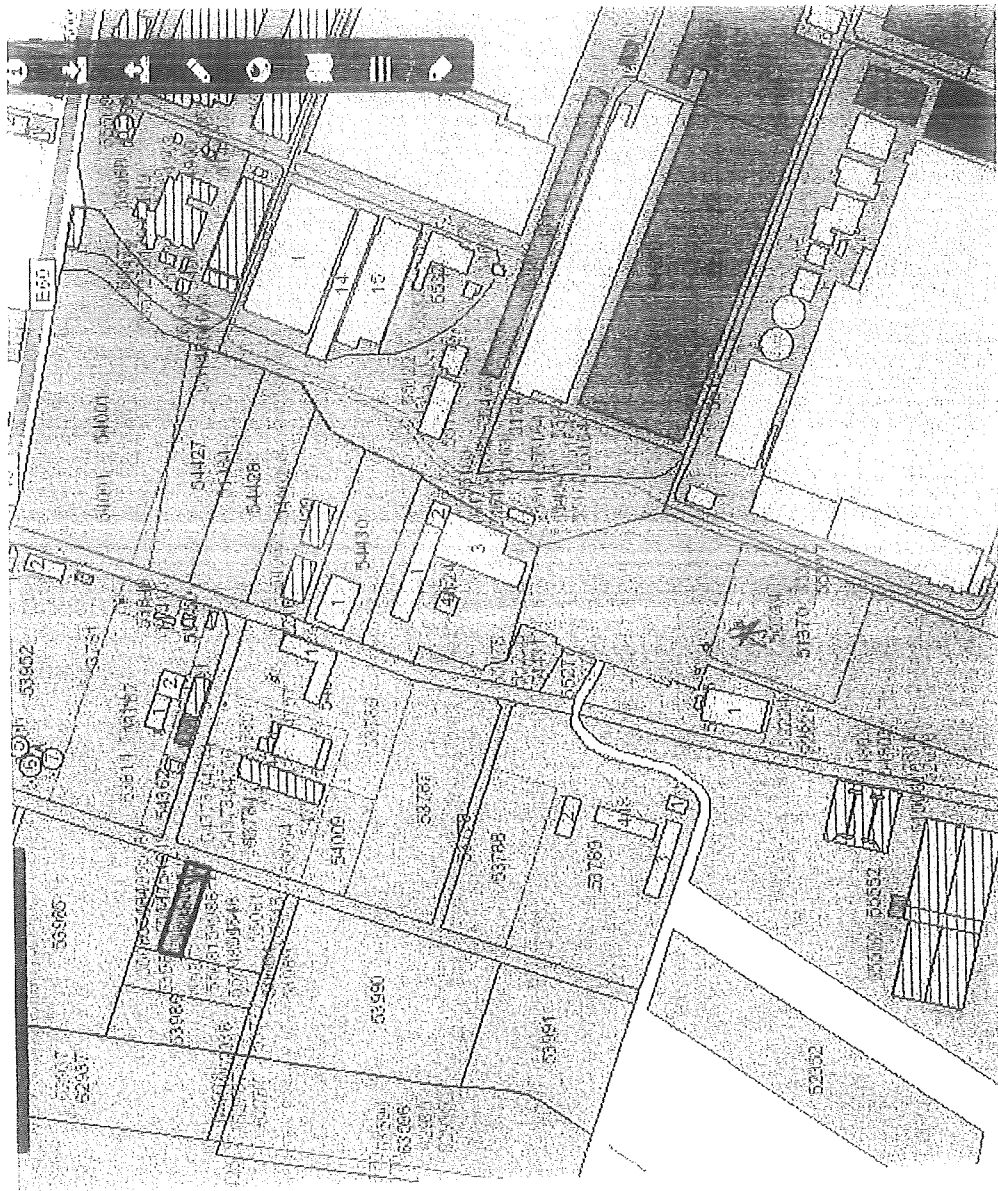
Între:

POP STELIAN, cetățean român, domiciliat în sat Ceaușu Mare, numărul 389A, comuna Ceaușu Mare, județul Cluj, având cod numeric personal 1821103124607, și soția POP ALEXANDRA cetățean română, domiciliată în municipiul Turda, strada Regeului, numărul 29, județul Cluj, având cod numeric personal 2870901124952, în calitate de vânzători, și

MĂRIUȚĂ STELIAN, cetățean român, necăsătorit, conform propriei sale declarații, domiciliat în municipiul Cluj-Napoca, Calea Turzii, numărul 241D, apartament 28, județul Cluj, având cod numeric personal 1760807126938, în calitate de cumpărător,

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

1. Noi, vânzătorii, transmitem cumpărătorului întreg dreptul de proprietate pe care îl avem asupra terenului având categoria de folosință „arabil” în suprafață de 5.666





Tranzacție 2

Se alege numărul identității prezărilor înscris:

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Intre:

Societatea **INDUSTRIA SĂRMELI CÂMPIA TURZII S.A.** în reorganizare judiciară, în judecătoria reorganizării, cu redenumirea, identică cu **S.C. MECHEL CÂMPIA TURZII S.A.** de adresa nr. 114, din Cartea Funciară nr. 55170 Câmpia Turzii, cu sediul social în municipiul Câmpia Turzii, Județul Cluj, înscris în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J1267/08.02.1991, având cod unic de înregistrare 199710, în calitate de și denunțată în prezentul contract Vânzătoare, prin administratorul special, domnul **SEROMOV ALEXIU**, cetățean român, domiciliat în municipiul Cluj-Napoca, strada Wolfgang Goethe, numărul 20, scara 2, etajul 1, apartamentul nr. 14, județul Cluj, având cod numeric personal 190110123871, și prin administrator județean în cadrul procedurii insolvenței, în baza sentinței civile nr. 1169/2013 pronunțată de Tribunalul Specializat Cluj la data de 17.03.2013 în dosar nr. 356/1285/2013, încheierii civile nr. 7/N.C/2016 dată de Tribunalul Specializat Cluj la data de 18.01.2016 în dosar nr. 356/1285/2013 și încheierii civile dată de Tribunalul Specializat Cluj la data de 09.05.2016 în dosar nr. 356/1285/2013, **MUREȘ INSOLVENCY S.P.A.** cu sediul în Tg. Mureș, strada G-ral Gh. Avramescu, numărul 4, etajul 1, apartamentul 2, județul Mureș, înregistrată în Registrul Comerțului de organizare sub nr. RFO H - 025273 decembrie 2006, având cod de identificare fiscală RO 13577109, reprezentată de doamna **SZABO-KOVÁCS TIVELA-MAGDOLNA**, cetățeană română, domiciliată în sat Căstănești, comuna Tureni, județul Cluj, având cod numeric personal 2830330142591, și  
Societatea **STELCORP DISTRIBUTION S.R.L.** cu sediul social în municipiul Băile-Mare, strada Oțuz, numărul 63, ap.47, județul Maramureș, înregistrată în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Maramureș sub nr. J7491/01.03.1999, având cod unic de înregistrare 11528195 atribuit la data de 09.03.1999, în calitate de și denunțată în prezentul contract Cumpărătoare, reprezentată prin mandatat - domnul **COVACI IOAN-ANTONIU**, cetățean român, domiciliat în sat Năpradeu, nr. 244, comuna Năpradeu, județul Sălaj, având cod numeric personal 1710604311234, împuternicit în baza procurii autentificate sub nr.1262 la data de 08.05.2019 de SPN "CARDOȘ" cu sediul în municipiul Băia Mare, str. George Coșbuc, nr.9, județul Maramureș,

B.1. Imobilul constă din, înscris în Cartea funciară nr. 55170 a localității Câmpia Turzii, după cum urmează:-----

- 908 - CABINA (STAFIE POMPE), cu SC=36 cuprinsă în fundație din beton, pereți din cărămidă, acoperiș cu planșeu din beton, compusă din 2 încăperi, de suprafață AL.L, având număr cadastral 55170-C1.-----

Construcția a fost dobândită prin dobândirea activelor, în temeiul Legii nr. 157/1990 privind reorganizarea unităților economice de drept de drept comun și societăți comerciale.-----

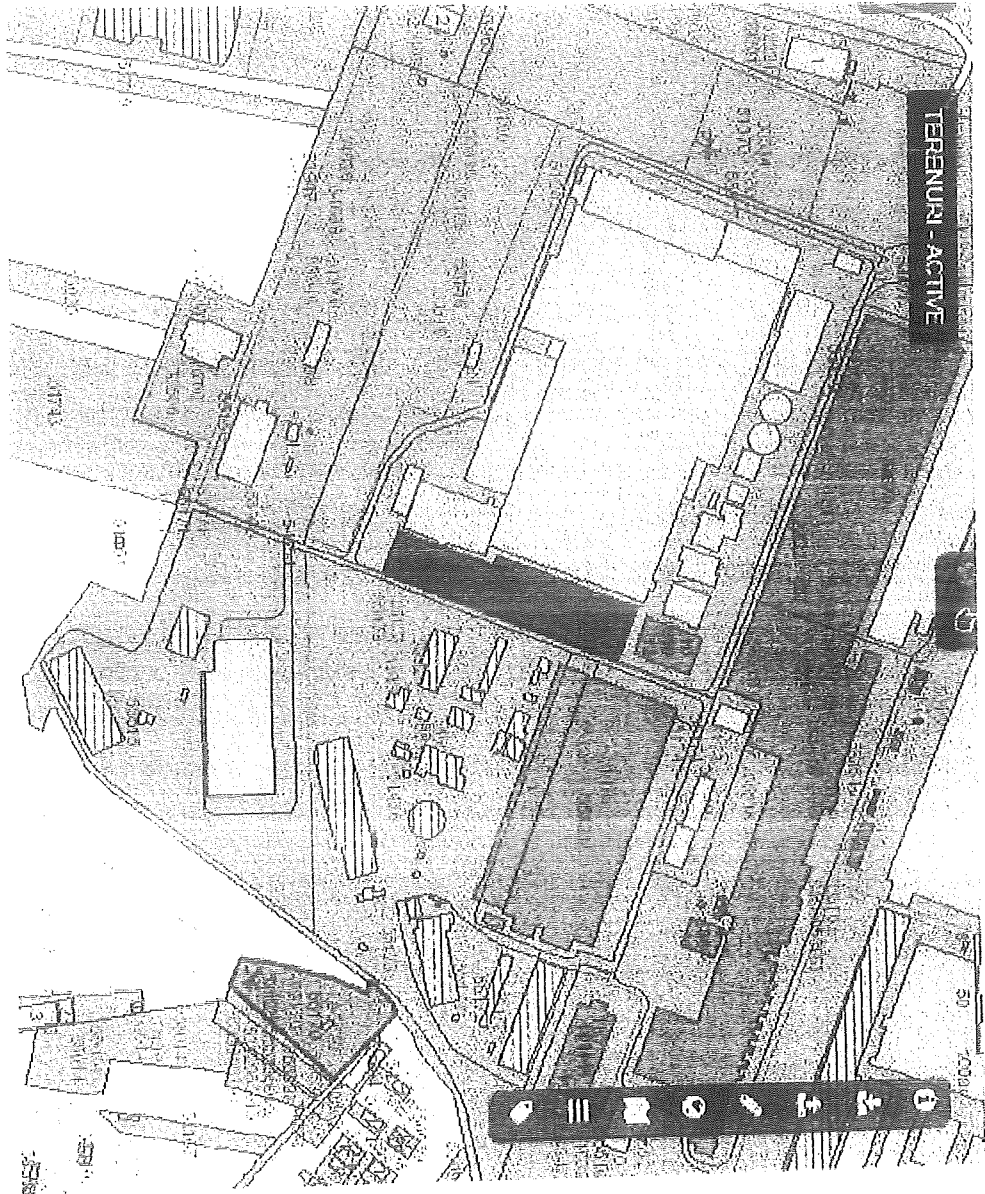
Construcția deține certificatul de performanță energetică întocmit de Anton I. Simona, având număr de înregistrare 310132 din data de 16.07.2018 în Registrul arhitectural, conform art. 19 alin. 1 din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.-----

Dreptul de proprietate al vânzătorului este înscris în Cartea Funciară nr. 55170 a localității Câmpia Turzii sub B14, cu înregistrarea nr. 19601/07.06.2018 emisă de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Turda.-----

Odată cu dreptul de proprietate asupra imobilului, se transferă Cumpărătorului și dreptul de proprietate asupra echipamentelor și instalațiilor tehnologice din dotarea construcțiilor forate din: PITE BORAJ ADÂNCIME MULOCIE SARTT, având nr. de inventar 1030084, pustiune - Centrala apă potabilă.-----

II. Vânzătorul, prin reprezentanți, declară că în data încheierii prezentului contract de vânzare imobilul ce face obiectul prezentei benedicează de rașed la rețele de utilități și se obligă în mod expres să asigure Cumpărătorului în vederea acestuia, garanții pe durata de existență a „imobilului”, necesari la și utilizarea rețelei de utilități (gaz, apă, energie electrică, canalizare) proprietatea Vânzătorului, din instalația platformei industriale situată în Câmpia Turzii, strada Lăcăușilor, numărul 145, județul Cluj, rețele care asigură furnizarea de utilități la imobil și exclusiv în acest scop, în cazul în care Vânzătorul va furniza Cumpărătorului aceste utilități; contravaloarea utilităților furnizate prin intermediul Vânzătorului, va fi plătită de Cumpărător în temeiul datelor de consum înregistrate de contoarele ce vor fi instalate pe cheltuielile Cumpărătorului.-----

III. Prețul de vânzare la care s-a adjudecat imobilul, conform procesului verbal de licitație publică semnat de către părțile contractante în data de 03.04.2019, este de 131.271 Euro (unasutătrezecișioamănoisuteșaptezeceșimetro) (fără TVA) această sumă fiind echivalentul sumei de 624.836,85 lei (șasesuteceunăzeceșipatrușisoptotretreizecișasecișoptzeceșitecișai) la cursul BNR din data de 09.05.2019 de 4,7599 lei/Euro din care:-----  
- suma de sume de 133.271 Euro (unasutăzeceșioptmiișioisuteșaptezeceșimetro) fără TVA, respectiv 640.557,13 lei (șasesuteceunăzeceșipatrușisoptotretreizecișasecișoptzeceșitecișai) reprezintă valoarea terenului și construcției;-----

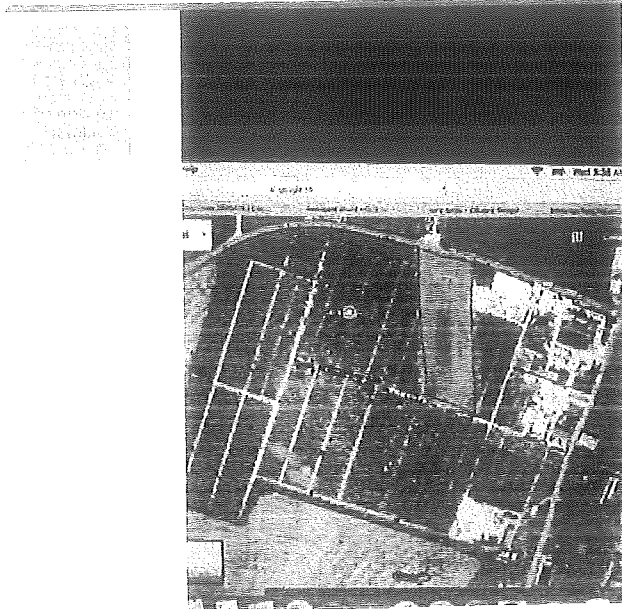


TERENURI - ACTIVE



Oferta 3

<https://www.olx.ro/oferta/teren-industrial-zona-sere-intre-turda-si-campia-turzii-la-e60-ID9FR3H.html>



21 €  
Negociabil

Trimitte mesaj

0742 996 914

Turda, judet Cluj  
Vezi pe harta



Alex

Pe site din oct 201

Anunțurile utilizate

### Teren industrial zona sere intre turda si campia turzii la e60

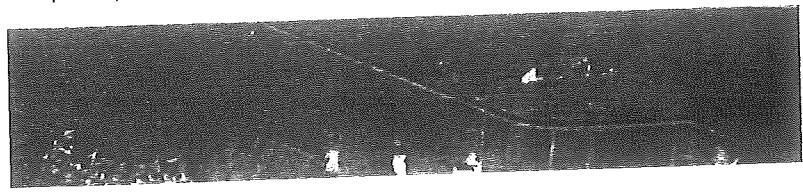
Turda, judet Cluj Adaugat La 07:29, 20 Iulie 2019, Numar anunt: 142962433

Implaceo Distribuie

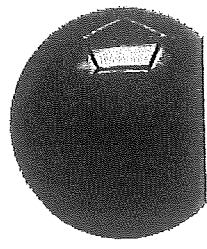
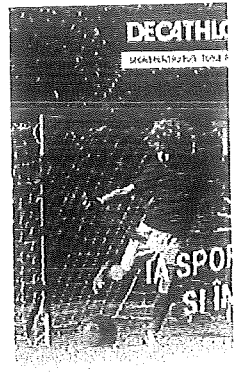
Protejeaza anuntul Actiune de anunt

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan  
Suprafata totala 21 800 m<sup>2</sup>

vand teren constructii zona industriala  
situat la sere  
front la e60 de 66m  
suprafata plana  
posibilitate de parcelare  
toate utilitatile pe teren  
acte in regula  
cuprins in plan urbanistic zonal 2017



Raportare



UNIVERSITATEA



Terenul de evaluat are următoarele caracteristici:

- Acces direct din strada
- Topografie plana
- Forma aproape dreptunghiulara

Pentru stabilirea comparabilelor s-au studiat urmatoarele tranzactii cu terenuri similare celui de evaluat;

Din informatiile primite de la proprietar rezulta ca exista terenuri libere in zona. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor pozitive sau negative este "grila datelor de piață" care conține elementele de comparație a terenului de evaluat și a terenurilor comparabile.

Modul cum au fost aplicate corecțiile și rezultatele sunt prezentate în tabelul următor:

<b>Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN</b>					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<i>Conditii de finantare</i>					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		25.000	131.271	457.800
	Suprafata (mp)	44.805,00	1.300,0	6.909,0	21.800,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		19	19	21
	Tip tranzactie		Tranzactie	Tranzactie	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		0%	0%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-2,1
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt -10%.			
Valoarea ajustata (EUR/mp)		(€)	(€)	(€)	
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		19	19	19
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		19	19	19
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		19	19	19
	Justificare ajustare	Conditii de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		19	19	19
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila.			
6	<b>Conditii de piata</b>	<b>25.07.2019</b>	actual	actual	actual
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		19	19	19
	Justificare ajustare	Nu este cazul, intrucat toate oferte sunt valabile la data evaluarii.			
<b>Caracteristici proprietatii</b>					
7	<b>Localizare</b>	<b>Zona industriala Combinatul Siderurgic</b>	<b>Zona industriala Sere</b>	<b>Zona industriala Combinatul Siderurgic/la limita cu zona rezidentiala</b>	<b>Zona industriala Sere</b>
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,9	-1,9	-1,9
	Justificare ajustare	In functie de zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile fata de proprietatea subiect, se aplica ajustari negative de 10%, 10% respectiv 10% pentru comparabilele 1, 2 si 3, proprietatile fiind amplasate in zone considerate a fi mai atractive fata de zona in care se afla proprietatea subiect.			
8	<b>Acces</b>	<b>Drum betonat</b>	<b>Drum betonat</b>	<b>Drum asfaltat</b>	<b>Drum asfaltat</b>
	Ajustare (%)		0,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-1,0	-0,9
	Justificare ajustare				
9	<b>Topografia</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt terenuri plane. Nu s-au aplicat ajustari.			
10	<b>CMBU ( sau Utilizarea actuala)</b>	<b>Industrial</b>	<b>Industrial</b>	<b>Industrial</b>	<b>Industrial</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Toate comparabilele au utilizare agricola. Nu au fost aplicate ajustari.			
11	<b>Suprafata</b>	<b>44.805,00</b>	<b>1.300,00</b>	<b>6.909,00</b>	<b>21.800,00</b>
	Ajustare (%)		-12,0%	-8,0%	-5,0%



	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,31	-1,52	-0,95
	Justificare ajustare	Comparabilele 1,2,3 se ajusteaza negativ cu 12%, 8% respectiv 5%, in functie de efortul investitional necesar care este mai scazut pentru comparabile.			
12	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se aplica ajustari in acest sens.			
13	<b>Utilitati</b>	Toate	Toate	Toate	Toate
	Ajustare (%)		-4,7%	-4,7%	-4,8%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-0,9	-0,9	-0,9
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
13,1	Retea de gaze	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,2	-0,2
13,2	Retea de apa	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,3
13,3	Retea electrica	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,2	-0,2
13,4	Retea de canalizare	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,2	-0,2
14	<b>Indicatori urbanistici</b>				
14,1	<b>POT</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt situate in zone cu indicatori urbanistici similari.			
14,2	<b>CUT</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt situate in zone cu indicatori urbanistici similari.			
15	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
16	<b>Alti factori</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		-5,1	-5,3	-4,7
	Ajustare NETA (%)		-26,7%	-27,7%	-24,8%



Ajustare BRUTA		5,1	5,3	4,7
Ajustare BRUTA (%)		26,7%	27,7%	24,8%
Numar ajustari (diferite de zero)		3	4	4
<b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>
<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>14,10</b>	<b>13,73</b>	<b>14,22</b>
<b>Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"</b>	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
<b>Nr. Ajustari</b>	4	4		
<b>Valoare (EUR/mp)</b>	14	14		
<b>Valoare unitara adoptata (EUR/mp)</b>	14,22			<b>Valori unitare</b>
<b>Valoare teren (EUR)</b>	637.127	roundit	<b>637.100</b>	<b>14</b>
<b>Valoare teren (LEI)</b>			<b>3.008.259</b>	<b>67</b>
<b>Data evaluarii (zz.II.aaaa):</b>	<b>25.07.2019</b>			
<b>1 EUR=</b>	<b>4,7218</b>			
! In situatia in care selectia valorii utilizand criteriile de mai sus, nu este considerata de evaluator ca fiind cea mai relevanta, in urma expunerii argumentelor justificative, valoarea va fi selectata manual.				
<b>ARGUMENTARE:</b>				
	EUR	637.100		
	LEI	3.008.259		
	<b>Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)</b>	<b>637.100</b>		
	<b>Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)</b>	<b>3.008.259</b>		
<b>Nota:</b>	Se vor completa doar celulele albe. Pentru comparabilele nerelevante va aparea mesajul de atentionare pe fond galben. Se recomanda inlocuirea acestora.			

### V comp.teren

	Teren intravilan
Euro	637.100
Lei	3.008.259

#### 4.1. Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri se bazează pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de producție pentru un substitut cu aceeași utilitate ca CEA EVALUATA.

Abordarea consideră ca valoarea maximă a unei proprietăți pentru un cumparator informat va fi suma curentă necesară pentru a construi sau cumpăra o proprietate nouă, cu aceeași utilitate.

Abordarea prin costuri se utilizează la construcții noi aflate în faza de proiect, proprietăți speciale și o proprietăților ce nu se tranzacționează curent pe piață. Abordarea prin cost este utilă în special când sunt luate în considerare adăugirile, modernizarile sau renovările clădirilor.

#### EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

A evalua o construcție prin abordarea prin cost înseamnă a estima suma necesară pentru a construi, la prețurile curente de la data efectivă, o copie sau o replică a clădirii evaluate, utilizând aceleași materiale, normative, proiecte, planuri, și calitate a manoperei înglobând toate deficiențele, supradimensionările și depreciările.

În abordarea prin costuri se poate utiliza :

- metoda costurilor segregate
- metoda comparației unitare
- metoda devizelor

Metoda comparației unitare se folosește pentru a obține un cost estimat pe unitate de suprafață. În stabilirea acestui cost s-a utilizat costuri unitare cunoscute ale unor construcții similare, corectate în funcție de condițiile pieței și de diferențe fizice.

Costurile indirecte au fost incluse în costul unitar.

**Nu este cazul, întrucât terenul nu are construcții edificate pe acesta.**

#### 4.1. Abordarea prin comparații

**Metoda comparațiilor de piață** este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass – media sau alte surse de informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în acest caz.

Estimarea valorii s-a făcut prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate sau care sunt ofertante pe piață la data evaluării, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

#### 4.1. Abordarea prin venituri

Abordarea prin venit calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare care decurg din dreptul de proprietate imobiliară. Venitul și valoarea unei proprietăți poate fi capitalizată într-o valoare actualizată estimată și prin veniturile viitoare aduse proprietarului (profit net, chirie, cash flow net, etc.). Din punct de vedere conceptual, abordările prin venit sunt în deplină concordanță cu definiția contabilă a activelor, respectiv ca acestea trebuie să genereze beneficii viitoare pentru proprietarii lor.

Esenta abordării este analizarea veniturilor și cheltuielilor proprietății evaluate ca și pentru cele concurente, întocmirea unui flux de numerar, bazat pe contul de profit și pierdere din exploatare corectat, eliminarea rezultatelor speciale.

Scopul acestei etape este de a exprima venitul care poate fi obținut de proprietate și care va fi capitalizat/actualizat pentru a exprima valoarea.

Acest venit poate fi cel reprezentativ, dintr-un singur an (metoda capitalizării) sau cel obținabil într-o perioadă de previziune (metoda fluxurilor financiare actualizate DCF).

După estimarea venitului corect, generat și generabil în viitor de proprietatea supusă evaluării, se pot alege:

- Metoda capitalizării venitului corectat și reproductibil al proprietății - când fluxul de venit va fi de natura anuității constante, sau a unei anuități crescătoare cu o rată medie anuală și mai mică decât rata de actualizare

#### Metoda capitalizării venitului

Capitalizarea venitului este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Abordarea prin venit calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare care decurg din dreptul de proprietate.

Venitul și valoarea de revanzare a unei proprietăți se poate capitaliza într-o valoare actuală, într-o singură sumă.

Transformarea se face prin divizarea câștigului așteptat printr-o rată de capitalizare. Câștigul așteptat luat în considerare este câștigul net de operare.

*Rata de capitalizare* reprezintă relația dintre câștig și valoare și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea venitului net din exploatare
- estimarea ratei de capitalizare

Calculul venitului net de exploatare se face prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Sunt trei *categorii de cheltuieli*:

*cheltuieli fixe* - care nu se modifică cu gradul de ocupare cum ar fi taxele și impozitele generate de întreținerea imobilului respectiv;

*cheltuieli variabile* cum ar fi: utilități, salarii, administrație, reparații curente și întreținere, dacă în contractul de închiriere nu se prevede altfel

*rezerve pentru reparații capitale*;

Veniturile și cheltuielile au fost estimate având în vedere criteriile comune atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru cele de comparație

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe, care are la bază o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile. Pentru estimarea ratei generale de capitalizare au fost analizate 4 proprietăți, amplasate în zona turistică. Venitul net din exploatare s-a determinat atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru cele comparabile, în condiții de finanțare și de piață similare.

Valoarea de piață a proprietății este estimată prin aplicarea metodei capitalizării venitului corectat și reproductibil al proprietății prin închiriere, în considerare relația de calcul :

$$\text{Valoare estimată} = \text{Venit net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

În acest caz, întrucât evaluarea a fost făcută folosind metoda comparațiilor de piață.



#### 4.3 Reconcilierea valorilor privind valoarea proprietatii

Din datele si informatiile retinute si prelucrate in cadrul abordarii prin comparatii rezulta (valori rotunjite):

#### V comparatii

	Teren intravilan
Euro	637.100
Lei	3.008.259

Tinand seama de creditibilitatea surselor de informatii si modul de prelucrare a datelor culese se propune o valoare de piata a proprietatii la nivelul valorii obtinute prin abordarea prin comparatii de piata:

Ca urmare, dupa opinia mea, *valoarea de piata* a imobilului este de :

**637.100 euro respectiv 3.008.259 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

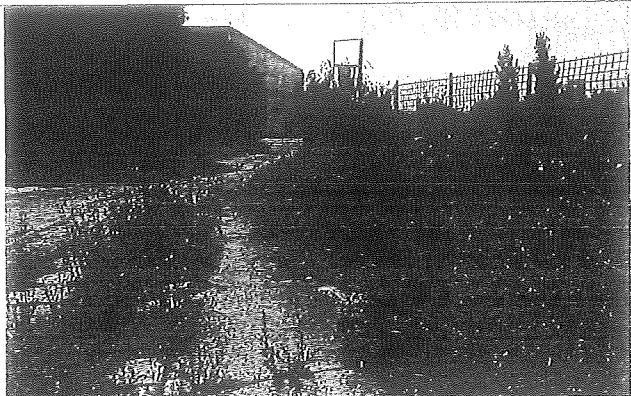
- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii iulie 2019;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu include TVA;

EVALUATOR:  
Ec. DAVID CONSTANTIN MADALIN

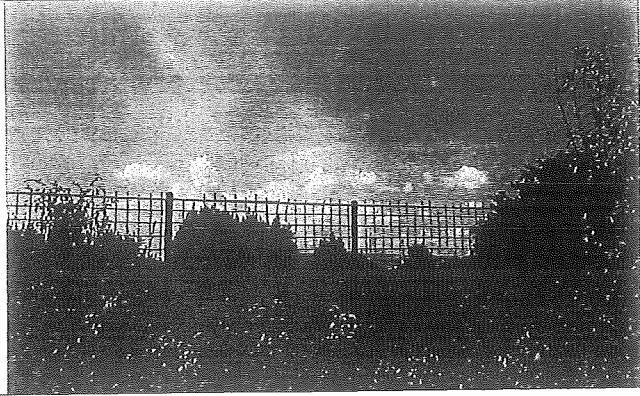


V. ANEXE

- 5.1 Fotografii
- 5.2 Plan de situatie
- 5.3 Numire executor
- 5.4 CF, Amplasament



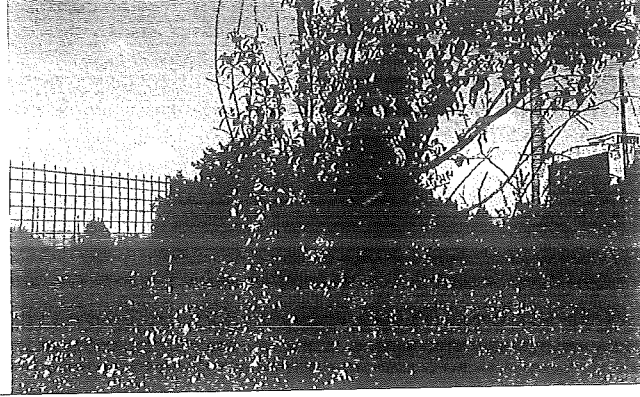
Acces teren



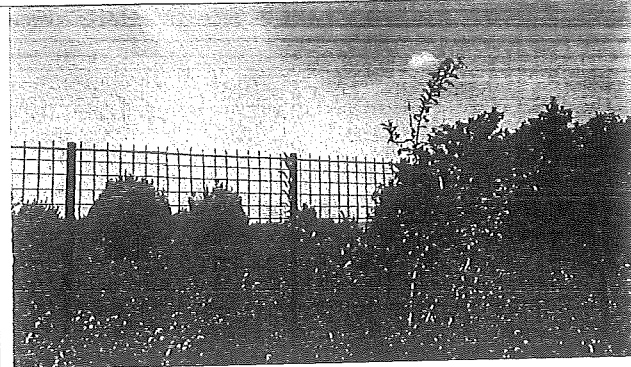
Teren



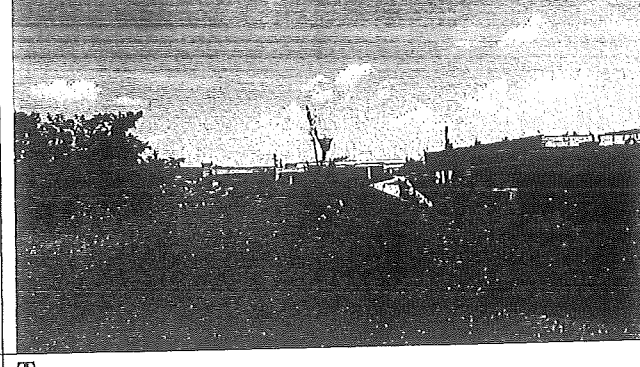
Teren



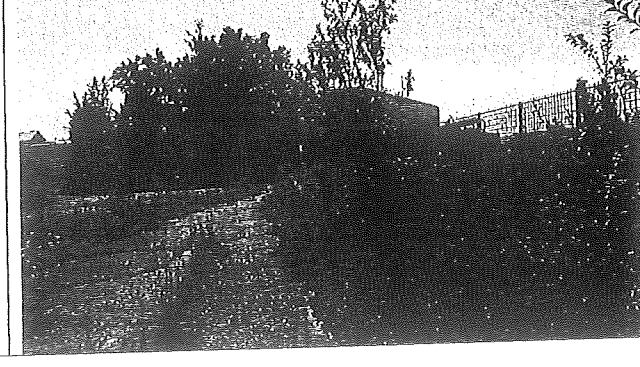
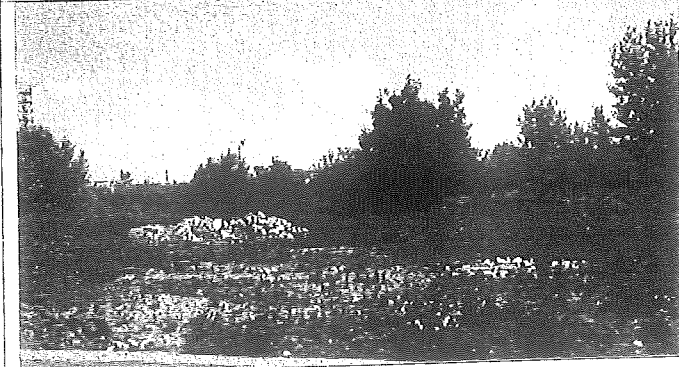
Imprejurimi

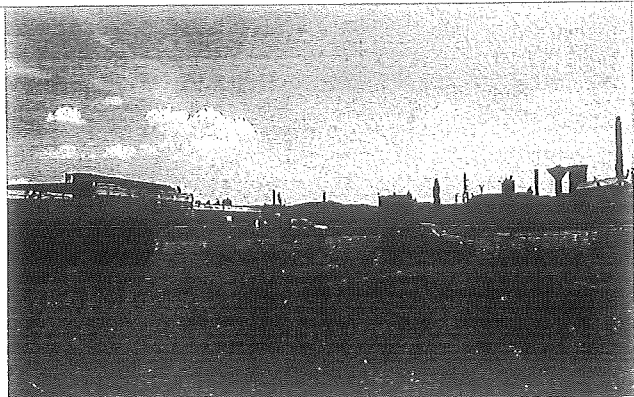


Teren



Teren

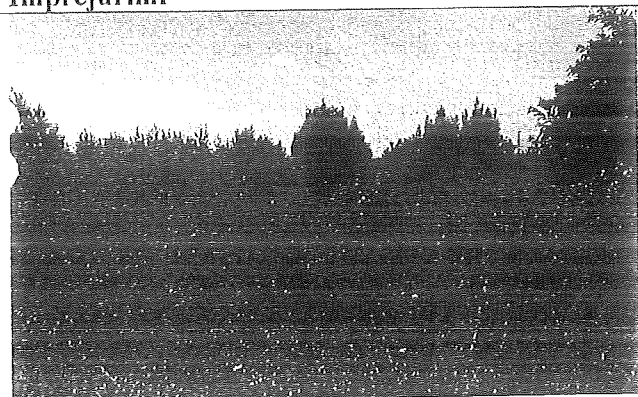




**Imprejurimi**



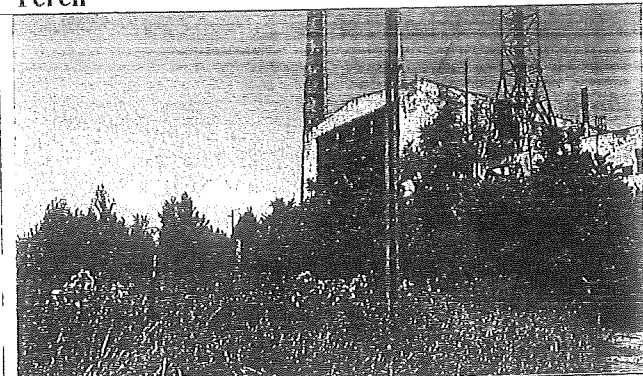
**Teren**



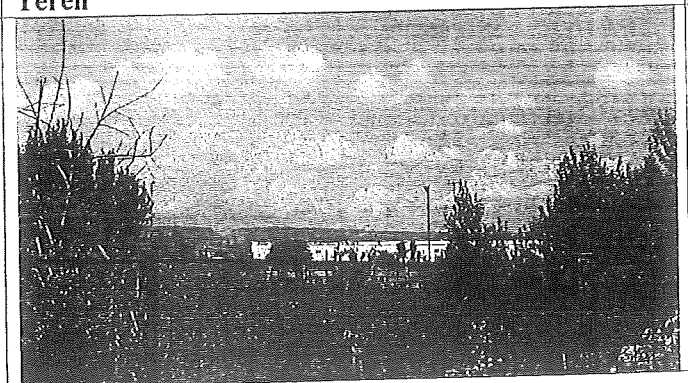
**Teren**



**Teren**



**Teren si imprejurimi**

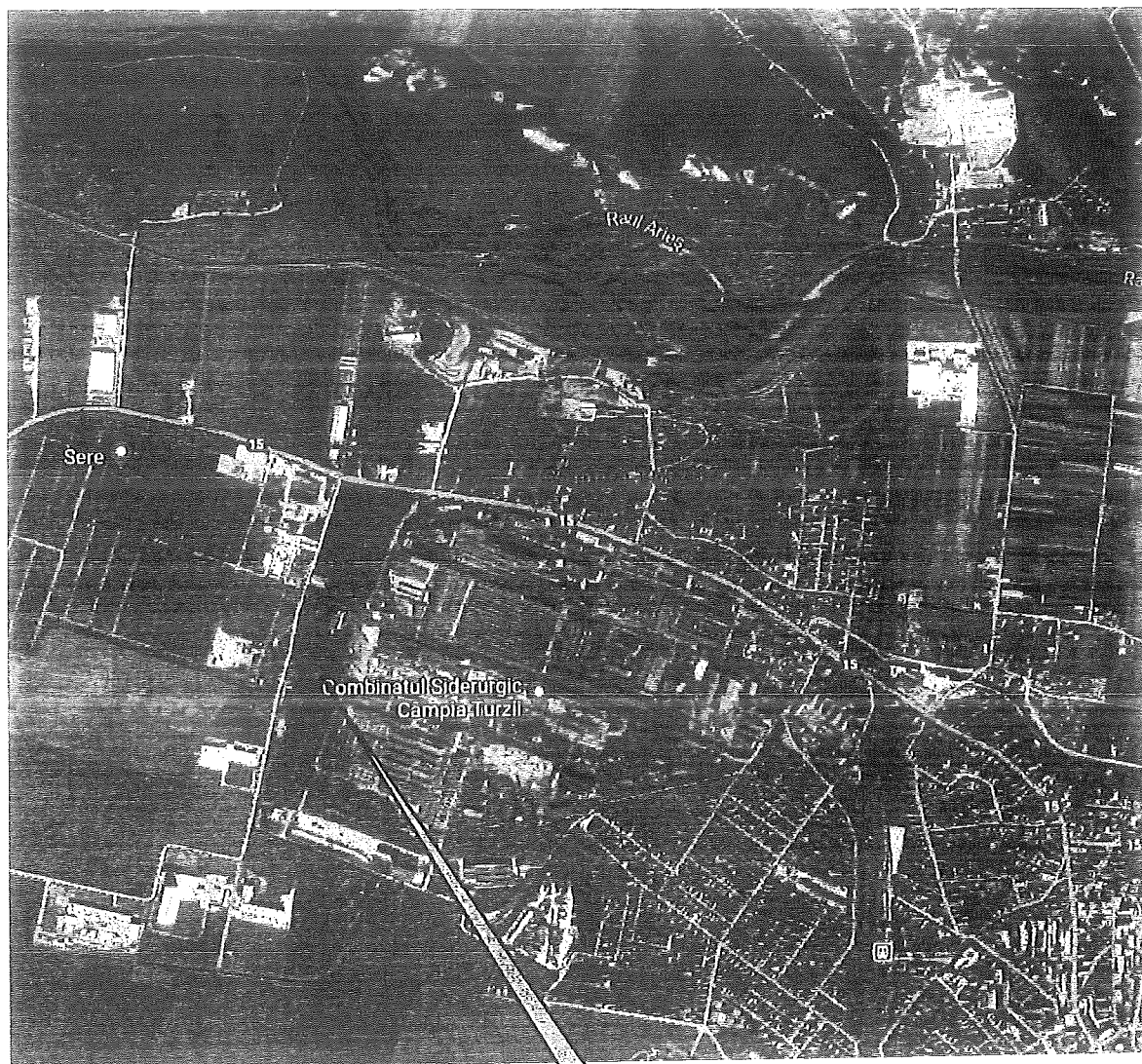


**Teren**





Localizare :



Proprietatea  
de evaluat



**Mădălin David**  
INSOLVENȚĂ / EVALUĂRI

telefon: 0746-079-111 / e-mail: davidconstantinmadalin@yahoo.com  
Str. Avram Iancu, Nr.3, et.II, camera 2, Alba Iulia

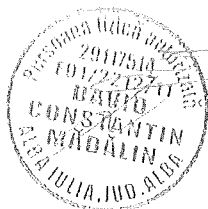
0746-079-111  
11.09.2019

## RASPUNS ADRESA NR 29463 / 16.09.2019

Prin prezenta , **DAVID CONSTANTIN MADALIN PFA**, prin evaluator autorizat ANEVAR David Constantin Madalin, referitor la solicitarea dumneavoastra, va anuntam:

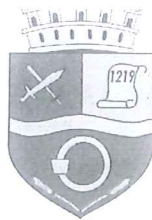
- In opinia mea in calitate de evaluator autorizat terenul in suprafata de 847 mp. si inscris in CF nr. 55162 pe care Primaria Campia Turzii doreste sa-l achizitioneze de la societatea Industria Sarmei Campia Turzii S.A. poate fi considerat a avea o valoare de 14,22 euro/mp. tinand cont de faptul ca acesta este in prelungirea limitei estice a imobilului in suprafata de 44.805 mp. avand CF nr. 51370, care a fost evaluat recent la valoarea de 14.22 euro/mp.

**David Constantin Madalin PFA**  
prin evaluator autorizat ANEVAR David Constantin Madalin



**INSOLVENȚĂ / EVALUĂRI**  
**MĂDĂLIN DAVID**

telefon: 0746-079-111 / e-mail: davidconstantinmadalin@yahoo.ro  
Str. Avram Iancu, Nr.3, et.II, camera 2, Alba Iulia



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII  
Nr. 34263 din 30.10.2019

Nesecret ex. 1

## RAPORT

Al Comisiei de negociere cu Industria Sârmei Câmpia Turzii SA, desemnată prin HCL 79/23.05.2019

Prin cererea nr. 10918/03.04.2019 Industria Sârmei Câmpia Turzii solicită încheierea unui contract de dare în plată în vederea stingerii obligațiilor fiscale pe care le datorează bugetului local al Municipiului Câmpia Turzii.

În urma discuțiilor cu societatea debitoare s-au identificat, în vederea transmiterii proprietății către Municipiul Câmpia Turzii pentru stingerea parțială a obligațiilor fiscale datorate bugetului local, imobilul în suprafață de 44805 mp, înscris în CF 51370 Câmpia Turzii și imobilul în suprafață de 847 mp, înscris în CF 55711 Câmpia Turzii.

Având în vedere necesitatea stabilirii prețului de piață pentru o eventuală tranzacționare, s-a dispus întocmirea de către un expert ANEVAR a unui raport de evaluare. Astfel s-a întocmit raportul de evaluare nr. 28410/05.09.2019, de către evaluator autorizat David Constantin Mădălin, și adresa de completare formulată de acesta înregistrată sub nr. 29649/17.09.2019.

Prin adresa nr. 215/25.10.2019, înregistrată la instituția noastră sub nr. 33868/28.10.2019, societatea debitoare Industria Sârmei Câmpia Turzii SA, își exprimă acordul privind stingerea parțială a obligațiilor prin dare în plată a imobilelor în suprafață totală de 45652 mp, la prețul total de 771.975,32 euro ( incluzând TVA), preț care va fi echivalat în lei la cursul BNR din ziua încheierii în formă autentică a contractului, încadrându-se în valoarea stabilită prin raportul de evaluare.

Ținând cont de raportul de evaluare nr.28410/05.09.2019 și de acordul societății asupra prețului, **comisia apreciază legală și oportună încheierea în formă autentică a unui contract de dare în plată pentru stingerea obligațiilor fiscale datorate de Industria Câmpia Turzii SA prin transmiterea în proprietatea Municipiului Câmpia Turzii a imobilelor înscrise în CF 51370 Câmpia Turzii și CF 55711 Câmpia Turzii, la prețul total de 771.975,32 euro( incluzând TVA), adică 14,21/euro mp fără TVA, respectiv 16,91 euro/mp cu TVA.**

Comisia

1. Dorin Nicolae LOJIGAN
2. Sabin Marcel GHEMEȘ
3. Nicolae ȘTEFAN
4. Monica Maria CHEREJDI
5. Ioana BĂRBOS
6. Raluca Emanuela APOSTOL
7. Iulian Gheorghe RECE
8. Adrian MISCHIAN
9. Vasile SOPORAN
10. Ioan VITUS