

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea achiziționării directe a terenului necesar în vederea construirii Parcului Industrial Tetarom V, însușirea raportului de expertiză evaluatorie pentru terenul situat din punct de vedere administrativ în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 147, proprietatea numiților Schutz Oana și Dascălu Ionuț, revocarea HCL 53/24.04.2014 și HCL nr.70/29.05.2014

Consilierii locali: Popescu Florin, Rece Gheorghe, Uiorean Monica, Gal Samoilă, Giurgiu Ilie, Gal Avram, Sălăjan Alin, Deak Francisc și Tot Vasile;

Pentru ședința ordinară din luna august 2014;

Analizând expunerea de motive nr. 23605 din 12.08.2014, privind revocarea HCL 53/24.04.2014 datorită adoptării acestei hotărâri fără majoritatea calificată cerută de lege, revocarea HCL 70/29.05.2014 având în vedere că asupra acesteia se răsfrâng o parte din prevederile HCL 53/2014, însușirea raportului de expertiză evaluatorie pentru terenul situat din punct de vedere administrativ în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 147, proprietatea numiților Schutz Oana și Dascălu Ionuț, aprobarea achiziționării prin negociere directă a terenului necesar construirii Parcului Industrial Tetarom V și mandatarea Primarului Municipiului Câmpia Turzii să semneze în numele municipiului contractul de vânzare cupărare;

În temeiul prevederilor și a drepturilor conferite prin art. 36, 45 alin. 3 și 6 și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNEM :

Art. 1 - Cu data prezentei se revocă HCL 53/24.04.2014 și HCL nr.70/29.05.2014.

Art. 2 - Se aprobă închiderea procedurii de licitație publică privind achiziționarea unui teren în suprafață de 15 ha situat în Municipiul Câmpia Turzii în vederea construirii Parcului Industrial Tetarom V, procedură prevăzută de art. 2 din HCL 37/21.03.2013.

Art. 3 - Se însușește raportul de expertiză evaluatorie nr. 32239/30.10.2013 pentru terenul situat din punct de vedere administrativ în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 147, proprietatea numiților Schutz Oana și Dascălu Ionuț, înscris în CF 7227 Câmpia Turzii, nr. cadastral 1217/3 și CF 7225 Câmpia Turzii, nr. cadastral 50664, conform anexei alăturate, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - (1) Se aprobă achiziționarea prin negociere directă în scopul construirii Parcului Industrial Tetarom V a unei suprafețe de teren de 15 ha înscris în CF 7227 Câmpia Turzii, nr. cadastral 1217/3 și CF 7225 Câmpia Turzii, nr. cadastral 50664.

(2) Din această suprafață 10 ha se vor achiziționa la prețul de 5,97 euro/mp, conform raportului de evaluare nr. 32239/30.10.2013, terenul urmând a fi înregistrat în domeniul privat al Municipiului Câmpia Turzii.

(3) Pentru suprafața de 5 ha prețul va fi renegociat, la o dată ulterioară, în baza unui nou raport de expertiză evaluatorie care va fi însușit de Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii.

(4) Se mandatează Primarul Municipiului Câmpia Turzii, d-ul Radu Ioan HANGA să semneze, în numele Municipiului Câmpia Turzii, contractul de vânzare cumpărare în formă autentică.

Art. 4 - Prezenta hotărâre are un caracter individual.

Art.5 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii și Direcția Economică.

Art.6 - Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

INIȚIATORI

Consilierii Locali
Popescu Florin
Rece Gheorghe,
Uiorean Monica
Gal Samoilă
Giurgiu Ilie
Gal Avram
Sălăjan Ali,
Deak Francisc
Tot Vasile

AVIZAT

SECRETAR
Mircea GLIGAN

EXPUNERE DE MOTIVE

În data de 17 iunie 2014, Instituția Prefectului Județului Cluj, a înaintat plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 6294/IV, prin care solicită revocarea HCL nr.53/24.04.2014, pe considerentul că această hotărâre a fost adoptată fără a fi respectat majoritatea calificată cerută de lege, respectiv, votul a două treimi din numărul consilierilor în funcție.

Având în vedere această plângere prealabilă, formulată de Instituția Prefectului Județului Cluj în exercitarea atribuțiilor de tutelă administrativă conferite de lege și pentru respectarea legalității, se impune inițierea unui proiect de hotărâre prin care să fie supusă aprobării consiliului local, revocarea HCL nr.53/2014, revocarea HCL nr.70/29.05.2014, având în vedere că prevederile HCL 53/2014 se răsfrâng asupra acestei hotărâri, și aprobarea achiziționării prin negociere directă a terenului în suprafață de 15 ha necesar construirii Parcului Industrial Tetarom la prețul maxim de 5,97 euro mp, conform raportului de expertiză evaluatorie 32239/30.10.2013, teren care se află în proprietatea numiților Schutz Oana și Dascălu Ionuț și mandatarea Primarului Municipiului Câmpia Turzii să semneze în numele municipiului contractul de vânzare- cupărare.

Inițiem acest proiect de hotărâre având în vedere problema stringentă a lipsei locurilor de muncă din Municipiul Câmpia Turzii. Apreciem că această problemă se poate rezolva prin crearea Parcului Industrial Tetarom și atragerea de investitori.

Consilieri locali

Popescu Florin
Rece Gheorghe,
Uiorean Monica,
Gal Samoilă,
Giurgiu Ilie,
Gal Avram,
Sălăjan Alin,
Deak Francisc
Tot Vasile



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII**

Nr. Ad. 23606 din 12.08.2014

Nesecret, ex. _____

**APROBAT
PRIMAR
Radu Ioan HANGA**

RAPORT

Analizând expunerea de motive nr. 23605/12.08.2014 și proiectul de hotărâre nr. 23606/12.08.2014 privind aprobarea achiziționării directe a terenului necesar în vederea construirii Parcului Industrial Tetarom V, însușirea raportului de expertiză evaluatorie pentru terenul situat din punct de vedere administrativ în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 147, proprietatea numiților Schutz Oana și Dascălu Ionuț, revocarea HCL 53/24.04.2014 și HCL nr.70/29.05.2014, proiect inițiat de un număr de 7 consilieri locali, se constată că sunt întrunite condițiile prevăzute de Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru a fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

**ȘEF SERVICIU JURIDIC
Nicolae ȘTEFAN**

Întocmit
Raluca APOSTOL

Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Serviciul Juridic
Operator de date cu caracter personal notificat cu nr. 16992/2010
Str. Laminoriștilor, nr. 2 Tel: (+40) 264 368 001; Fax (+40) 264 365 467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TIP TEREN – AMPLASAMENT - PENTRU
ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 41 / 28.10.2013	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr.
------------------------------	---------------------	-------------------------------	-----

1. EVALUATOR	Ing. Eugen Buculei
Legitimatie ANEVAR	Nr. /10997/ 2013
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO /nr. 0211360/2013;
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: DEJ; ▪ Strada/Bdul. N. Titulescu nr. 7, jud. Cluj; ▪ Telefon: 0264/211293, Fax: 0264/212558; ▪ E-mail: eugenbuculei@yahoo.com.

2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană Juridică: PRIMĂRIA CÂMPIA TURZII;
Adresa	▪ MUNIC: CÂMPIA TURZII, Str. Laminoriștilor, nr. 2;
DESTINATARUL RAPORTULUI (cel care beneficiază de raport)	Persoană Juridică: PRIMĂRIA CÂMPIA TURZII;

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	<p>Proprietate rezidențială compusă din:</p> <p>TEREN - suprafața de 555.846,00 mp – amplasat la ieșirea din munic. Câmpia Turzii spre munic. Turda, regim juridic - proprietate privată;</p>
Proprietari	Persoane fizice: SCHUTZ OANA CLAUDIA și DASCĂLU IONUȚ MIRCEA – conform sentinței nr. 1280/17.06.2010 emisă de Tribunalul Dolj – Secția comercială în dosar nr. 12255/63/2009;
Adresa proprietății	▪ MUNIC: CÂMPIA TURZII, la ieșirea din munic. Câmpia Turzii spre munic. Turda, Județul CLUJ;
Condiții limitative deosebite	<p>Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; - Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit planurile proprietății și situațiile legate de chirie sau restricții (dacă există);

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII	<p align="center">14.745.000 LEI</p> <p align="center">echivalent</p> <p align="center">3.321.000 EUR (5,974 €/mp)</p>
VALOAREA CU T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață a terenului identificat prin C.F. nr. 50664 și C.F. nr. 7227 – C. Turzii;
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator;



DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	28.10. 2013;
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,4404 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>▪ Descrierea proprietatii, conform extras C.F.:</p> <p>C.F. nr. 50664: Nr. cad. 1217/1; Descrierea imobilului – <i>Mnagazie chimizare, grajd și sere AI, sere AII, sere AIII, sere S24, sere S25, sere S26, sere S27, sere S28, sere S29, sere S30, sere S31, rezervoare apă, casa pompe, sere mică, inclusiv teren aparținând totului 1 dezmembrat, denumit cadastral teren liber compus din spații de protecție, spații verzi, teren arabil, fânețe, în suprafață totală de 310.149,00 mp; Pavilion administrativ, vestiar, post trafa, hale sortare, birouri vestiare și sere S15, sere S16, sere S17, sere S18, sere S19, sere S20, sere CI, sere CII, sere CIII, sere BI, sere BII, sere BIII inclusiv teren aferent rețelelor compuse din: conducte aer, canalizare, conducte termice, rețea telefonică, conducte gaz, rețele electrice subterane, conducte aer, precum și teren aferent căilor de transport (drumuri de pământ, platforme betonate, trotuare, platforme de piatră, drumuri tehnologice de acces, parcare auto, linie CF), în suprafață de 190.752,00 mp;</i></p> <p>C.F. nr. 7227: - <i>Centrală termică cu anexe, solar tunel, solar 1 – 2, solar 3 – 4, solar 5, inclusiv teren aferent căilor de transport (drumuri de pământ, platforme betonate, trotuare, platforme de piatră, drumuri tehnologice de acces, parcare auto, linie CF) și teren liber compus din: spații de protecție, spații verzi, teren arabil, fânețe, în suprafață totală de 54.945,00 mp;</i></p> <p>▪ Proprietar si dobândire, conform extras C.F.: SCHUTZ OANA CLAUDIA și DASCĂLU IONUȚ MIRCEA, întabulare cu titlu de drept lege – cf. sentinței nr. nr. 1280/17.06.2010 emisă de Tribunalul Dolj – Secția comercială;</p> <p>Temei legal: - întabulare cu titlu de drept lege; Temei contractual: -; Sarcini, conform CF partea a IIIa: - ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dreptul de proprietate: deplin; - Extras C.F. nr. 50664 și 7227, localitatea C. Turzii, județ Cluj; - Număr top: 1217/1; <p>În ANEXA nr. 1 este prezentată copia xerox a extrasului C.F..</p>
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<p>▪ Nu am intrat în posesia vreunui act de întabulare, singurul act din care am putut extrage date privitoare la proprietate fiind sentința judecătorească nr. 1280/2010.</p> <p>▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: nu am intrat în posesia documentației cadastrale. Suprafața totală înscrisă în C.F. este de 555.846,00 mp;</p> <p>În ANEXA nr. 2 este prezentată copia planului de situație al proprietății;</p>
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	<p>Teren intravilan ocupat parțial cu construcții agrotehnice neutilizate, rețele utilități, drumuri, platforme și zone verzi;</p> <p>Proprietatea nu este grevată de sarcina de interdicție de înstrăinare, dezmembrare și de constituire de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate;</p>
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	



ZONA DE AMPLASARE	URBANĂ: - identificatorului zonal, „3”;
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> Auto: <ul style="list-style-type: none"> Str. Laminoriștilor; combinatul siderurgic; Calitatea rețelelor de transport: balastate și asfaltate, cu o bandă pe sens și care nu crează blocaje în circulație;
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonă urbană cu destinația de zonă industrială a munic. C. Turzii; Terenul subiect este situat la periferia municipiului; <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rețea de transport în comun în apropiere - cu mijloace de transport suficiente; Unități comerciale urbane - în oraș, la cca 3 km distanță: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară; Unități de învățământ mediu; - în oraș; Unități medicale - dispensare medicale - în oraș; Instituții de cult: biserici și alte lăcașuri de cult - în oraș;
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i>; Rețea urbană de apă: <i>existentă</i>; Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i>; Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i>; Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i>; Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>;
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> Există poluare moderată în zonă; Idem cu noxe auto;
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> Nu foarte atrăgător, deoarece zona industrială este în dezafectare, fiind afectate atât construcțiile cât și utilitățile și căile de acces; Trafic auto moderat
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică, amplasare mai favorabilă. Dotări și rețele edilitare corespunzătoare. Poluare moderată mai ales noxe datorate circulației auto. Ambient atrăgător pentru rezidențiale;

10.	DESCRIEREA EVENTUALELOR CONSTRUCȚII
ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	<ul style="list-style-type: none"> Există construcții agricole și industriale pe teren, în cea mai mare parte neutilizate; Rețele de utilități neutilizate, drumuri și platforme neutilizate, spații verzi neglijate. Sunt necesare fonduri importante pentru reabilitarea zonei și pregătirea pentru eventuale amplasamente de obiective noi.

TEREN

11.	DESCRIEREA TERENULUI
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> Amplasare : - în zona de penetrare în localitate dinspre munic. Turda, cu front la str. Laminoriștilor și la alte drumuri de incintă ale zonei industriale; Suprafața S = 555.846,00 mp, suprafață formată din două corpuri funciare, unul având teren cu S = 500.901,00 mp și altul cu S = 54.945,00 mp; Deschiderea la drumul de acces: - acces la str. Laminoriștilor; Tip drum acces: - drumuri de incintă care asigură accesul la toate obiectivele de pe platformă;
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> Dimensiuni : - conform planului de situație anexat; Forma: regulată - poligonală; Inclinare: teren plat;



	<ul style="list-style-type: none"> Alte observații: - pe terenul analizat, există construcții, rețele utilități, drumuri, platforme; Situația ocupării terenului nu s-a putut face deoarece nu am intrat în posesia documentației cadastrale; datele trecute în raport au fost luate din sentința Nr. 1280/2010 a Tribunalului Dolj.
--	---

12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> Piața terenurilor cu destinația de terenuri ocupate parțial de construcții de tip agricol și industrial; NOTA: - Din 423 oferte cercetate pe situl „tocmai.ro” nu s-a aflat nicio ofertă sau tranzacție de terenuri din munic. C. Turzii, comparabile cu cel analizat, fapt care m-a determinat să consider că piața în zonă este puțin activă. Singurele oferte mai apropiate de zona în care este amplasată proprietatea subiect au fost găsite în munic. Turda. Pe situl „piata de la a – z”, din 137 oferte de vânzări de terenuri, șapte sunt din C. Turzii, dar cu suprafețe mult mai mici și amplasamente comparabile cu amplasamentul terenului studiat.
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> Zonă industrială: zonă cu obiective de producție și prestări servicii; Din punct de vedere edilitar: zona în dezafectare; Din punct de vedere economic: localitate urbană, cu economie în stagnare;
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	În stagnare;
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	În stagnare ;
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea: - stagnarea cererii și ofertei;
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> Minim: - EURO/mp; Maxim: - EURO/mp;
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> Minim: - EURO /mp/ an; Maxim: - EURO / mp/an;
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru în favoarea : stagnarea cererii și ofertei; Tendință de creștere în favoarea: stagnarea cererii și ofertei;
REZULTATUL CERCETĂRII: prețurile stagnează, piață inactivă;	

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – IVS - 2011	<ul style="list-style-type: none"> IVS – Valoarea de piață – baze de evaluare IVA 1 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004 Altele
ALTE REGLEMENTĂRI	Dacă este cazul: -;

13.1.a Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA nr. 3 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe.



VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	14.745.000 LEI echivalent 3.321.000 EUR (5,974 €/mp)
VALOAREA CONȚINE T.V.A.	

- 13.3. Evaluare prin metoda comparației prin bonitare:
În ANEXA nr. 4 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației prin bonitare;

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI PRIN BONITARE;	13.816.900 LEI echivalent 3.111.600 EUR (5,600 €/mp)
VALOAREA CONȚINE T.V.A.	

15. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

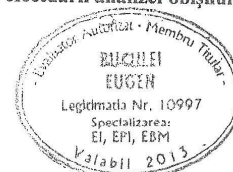
15.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- 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 verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului 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.
- 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.
- 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 și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- 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.
- 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.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. 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 creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie 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. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către beneficiar, dacă este anunțat în scris;

15.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și forma terenului. În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

15.4. SURSE DE INFORMARE

- Standardele internaționale – IVS – cadru general; condițiile locale de piață; literatura de specialitate;
- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: - ofertă teren pt. amplasament – la ieșirea din Vâlcele spre Turda, fără utilități complete, acces comod, pt. zonă rezidențială, ind. și prestări servicii, în suprafață de 50.000 mp;
 - pentru COMPARABILA 2: - ofertă teren pt. amplasament lângă sere – Câmpia Turzii, fără utilități complete, acces comod, zonă rezidențială, ind. și prestări servicii, în suprafață de 11.600 mp;
 - pentru COMPARABILA 3: - ofertă teren pt. amplasament în Turda, aproape de autostradă, cu utilități complete, acces comod, zonă rezidențială, ind. și prestări servicii, în suprafață de 111.979 mp;
 - pentru COMPARABILA 4: - ofertă teren pt. amplasament la șoseaua Turda - Cluj, fără utilități complete, acces comod, zonă rezidențială, ind. și prestări servicii, în suprafață de 8.600 mp;

16. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

17. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:



1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la fața locului;
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

18. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	14.745.000 LEI echivalent 3.321.000 EUR (5,974 €/mp)
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE;
VALOAREA ESTE CU T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

Ing. Eugen Bucurei

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

Legitimarea Nr. 10997

Specialitatea:

CC, EPI, EBN

SEMNAȚURA

ANEXE

- ANEXA nr. 1: Sentința Nr. 1280/17.06.2010 a Tribunalului Dolj;
- ANEXA nr. 2: Plan de situație cu poziționarea proprietății în intravilan, sc. 1 :12.500;
- ANEXA Nr. 3: Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe;
- ANEXA Nr. 4: Determinarea valorii de piață prin metoda comparației prin bonitare;
- ANEXA Nr. 5: Comparabila « A » utilizată pentru estimarea valorii de piață a terenului foste sere, str. Laminoriștilor, intrarea în munic. C. Turzii dinspre Turda;
- ANEXA Nr. 6: Comparabila « B » utilizată pentru estimarea valorii de piață a terenului foste sere, str. Laminoriștilor, intrarea în munic. C. Turzii dinspre Turda;
- ANEXA Nr. 7: Comparabila « C » utilizată pentru estimarea valorii de piață a terenului foste sere, str. Laminoriștilor, intrarea în munic. C. Turzii dinspre Turda;
- ANEXA Nr. 8: Comparabila « D » utilizată pentru estimarea valorii de piață a terenului foste sere, str. laminoriștilor, intrarea în munic. C. Turzii dinspre Turda;